

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

ÉTUDE
SUR LES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL
RELATIVES AU
BAIL A FERME
ENVISAGÉES AU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

THÈSE POUR LE DOCTORAT
(SCIENCES JURIDIQUES)

Présentée et soutenue le lundi 2 Juin 1913, à 1 h. 1/2

PAR

ERNEST DELOUCHE

Président : M. AMBROISE COLIN, professeur.

Suffragants : { *M. SOUCHON, professeur.*
 { *M. HITIER, professeur.*

PARIS

A. PEDONE, ÉDITEUR

LIBRAIRE DE LA COUR D'APPEL ET DE L'ORDRE DES AVOCATS

13, Rue Soufflot, 13

1913

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

ÉTUDE

SUR LES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

RELATIVES AU

BAIL A FERME

ENVISAGÉES AU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

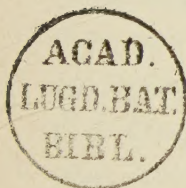
THÈSE POUR LE DOCTORAT

(SCIENCES JURIDIQUES)

Présentée et soutenue le lundi 2 Juin 1913, à 1 h. 1/2

PAR

ERNEST DELOUCHE



Président : M. AMBROISE COLIN, professeur.

*Suffragants : { M. SOUCHON, professeur.
 { M. HITIER, professeur.*

PARIS

A. PEDONE, ÉDITEUR

LIBRAIRE DE LA COUR D'APPEL ET DE L'ORDRE DES AVOCATS

13, Rue Soufflot, 13

1913



Digitized by the Internet Archive
in 2026

AVANT-PROPOS

Toute disposition législative doit, pour être utile et bienfaisante, répondre aux différents buts économiques et sociaux qu'on veut atteindre ; si le législateur ne tient pas compte des besoins et des tendances, son œuvre est exposée, la plupart du temps, à rester lettre morte. Dans la confection d'une loi il ne faut pas considérer uniquement l'homme abstrait ; le droit n'est pas une science purement spéculative ; il faut songer surtout aux individus vivant en société dans un lieu et dans des circonstances déterminés. La logique juridique est par elle-même une excellente discipline de l'esprit, nécessaire, dans une certaine mesure, pour la construction des théories ; mais essayer de la pousser au delà sans tenir compte surtout de la vie réelle et des faits essentiellement variables, serait se heurter bientôt aux difficultés et même aux impossibilités (1).

(1) Jhering, *L'esprit du droit romain*, traduit par O. Meulenaire, t. IV, p. 331 : « Tout droit établi est l'expression d'un intérêt reconnu par le législateur au point de vue de son époque comme méritant et demandant protection. Les droits se transforment donc à mesure que changent les intérêts de la vie ».

Une législation doit donc trouver un appui constant dans l'économie politique, elle doit évoluer dans le même sens et se maintenir le plus possible en harmonie avec elle ; en effet, ces deux sciences ne sont que « les deux faces du même problème, celui de la vie sociale » (1) ; elles tendent au même but : favoriser les individus dans l'exercice de leur activité quand celle-ci est jugée profitable. Même on peut dire, jusqu'à un certain point, que le droit est la vie économique organisée et doit se modeler sur elle sauf au cas où la tendance sociale irait à l'encontre de ces règles de justice primordiales qui sont la base de toute société humaine.

Cette association du droit et de la vie économique a toujours existé ; chez les Romains la législation reposait sur les nécessités de la vie d'alors et était dirigée par des motifs économiques et moraux (2). Le code civil lui-même est le reflet des conceptions de l'époque où il a paru, bien que ses commentateurs l'aient trop fait oublier en isolant son texte du milieu historique qui l'a produit et en considérant ses prin-

(1) Planiol, *Manuel de droit civil*, t. I^{er}, 4^e édition, p. 12 : « L'économie politique a autant besoin du droit que le droit a besoin d'elle, ce sont les concomitants inséparables, deux faces du même problème, celui de la vie sociale ».

(2) Jhering, *L'esprit du droit romain*, traduit par O. Meulenaire, t. IV. Introduction.

cipes, avec ceux du droit romain, comme éternels et absolus.

Aujourd'hui le législateur a de plus en plus conscience de cette corrélation, il reconnaît que les lois ne sont pas immuables et destinées uniquement à atteindre un idéal de justice, mais que ce sont des règles qui s'adaptent aux idées et à la vie de chaque époque ; qu'elles sont faites pour la satisfaction des intérêts et que la mesure de ces intérêts est constamment déplacée par le développement économique et social d'un peuple. Ainsi nous voyons sous l'influence des idées contemporaines notre droit civil essentiellement individualiste se socialiser en quelque sorte ; un droit n'est plus envisagé seulement au point de vue individuel mais aussi au point de vue général de façon à l'harmoniser avec les autres pour produire le plus grand bien de la société entière. Comme le dit M. Raymond Saleilles dans l'*Introduction à l'étude du code civil allemand* (1), « le mouvement social qui tend à pénétrer de plus en plus aujourd'hui l'ensemble du droit privé aura pour résultat de créer de nouvelles formes législatives très différentes du moule traditionnel » et de là sortira, en même temps que des lois plus fécondes, une méthode plus approfondie et plus réaliste dans l'étude de la législation.

(1) Raymond Saleilles, *Introduction à l'étude du code civil allemand*, p. 28.

En ce qui touche l'exploitation agricole, le concours entre le point de vue juridique et le but économique doit être plus étroit qu'ailleurs ; en effet la production agricole est la première nécessité pour les individus, elle est la pièce principale qui aide au fonctionnement des sociétés. M. Fernand David, dans un de ses récents rapports sur le budget de l'agriculture, dit qu'elle est « le grand moteur du progrès et de la prospérité générale d'un pays » ; c'est pourquoi la législation, ayant pour objet les contrats concernant l'exploitation agricole, en particulier le bail à ferme, doit non seulement, ne pas entraver une bonne production, mais elle doit encore tâcher d'en favoriser une meilleure en s'inspirant des tendances de l'économie rurale ; il ne suffit pas de juxtaposer dans leur rigueur juridique les droits respectifs du propriétaire et de l'exploitant qui sont le plus souvent opposés, il faut au contraire s'efforcer de les harmoniser pour le bien de tous.

C'est avec cette idée que nous allons étudier les dispositions du code civil relatives au bail à ferme en les envisageant surtout au point de vue économique ; nous tâcherons de montrer que les dispositions réglant les rapports entre bailleur et fermier, restées les mêmes depuis 1804, auraient besoin d'être remaniées et surtout complétées par suite des changements économiques et sociaux survenus soit dans

l'activité humaine en général, soit dans la production et l'exploitation agricole.

Dans la première partie de notre étude, après un préambule historique, nous examinerons l'ensemble des dispositions du code civil et nous verrons de quelles critiques générales elles sont aujourd'hui susceptibles.

Dans la deuxième partie nous ferons de chaque point important un examen spécial, tant au point de vue juridique qu'au point de vue économique.

Enfin, dans une dernière partie nous parlerons de la reddition de la chose louée, des questions qu'elle peut soulever, notamment de l'indemnité de plus value et des rapports entre fermiers entrant et sortant.

PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE PREMIER

Historique.

1. — Etat général des campagnes au point de vue agricole depuis la veille de la Révolution jusqu'à la rédaction du code civil.

L'état général de la France au point de vue agricole, à la veille de la Révolution, semble difficile à connaître exactement. Les documents les plus précis pour l'examen de la question seraient des monographies faites par régions, mais à part les cahiers de doléances des bailliages qui ne font souvent que reproduire des plaintes générales sur le sujet qui nous occupe, nous n'en connaissons pas (1). M. Henri Baudrillart dans son ouvrage *Les populations agri-*

(1) Collection des documents inédits sur l'histoire économique de la Révolution française publiés par le ministre de l'instruction publique.

coles de la France a bien fait une reconstitution historique de nos campagnes, mais il en considère sur-tout les habitants, leurs mœurs et leur caractère.

Si nous consultons les auteurs de l'époque, nous constatons vite entre eux des divergences d'appréciation : d'un côté Voltaire, Horace Walpole poussent des cris d'admiration à la vue de récoltes superbes et d'une nation prospère ; de l'autre Boncerf, Mirabeau, Lavoisier, Arthur Young voient une agriculture bien médiocre et une misère presque générale. A notre avis, Arthur Young et Lavoisier qui ont écrit directement sur le sujet avec des idées d'ensemble éclairent la question, de plus leur qualité d'agronomes rend encore leur jugement plus autorisé et nous pensons que leur témoignage est prépondérant (1).

Pour mieux comprendre la situation, il convient de jeter un rapide coup d'œil en arrière. Avec Louis XIV, régime brillant et époque de luxe pour les grands et les courtisans, c'est la misère extrême dans les campagnes ; La Bruyère et beaucoup d'intendants peuvent parler de paysans vivant comme les animaux

(1) Arthur Young, *Voyages en France pendant les années 1787, 1788 et 1789*, traduction avec notice biographique de J. Lesage ; Lavoisier, *Œuvres*, avec une biographie de Schilles et Grimaux, spécialement *De la richesse territoriale*, livre de statistique agricole.

de racines et d'eau. Sous Louis XV l'amélioration n'est pas sensible, car M. Levasseur, dans l'histoire générale de Lavisse et Rambaud, enregistre onze disettes de 1723 à 1756.

Avec de tels faits, les choses sous Louis XVI, c'est-à-dire pendant la période contemporaine de la Révolution, ne peuvent devenir brusquement très favorables. Cependant, sous l'impulsion des économistes physiocrates, ayant à leur tête Quesnay, médecin du roi, un mouvement se dessine en faveur de l'agriculture ; Lavoisier, les ministres Calonne et Turgot développent et essaient d'appliquer les idées de l'école ; il y intéressent le pouvoir ; des sociétés d'agriculture sont formées, des écoles vétérinaires sont fondées (1). Sous ces influences, les gens de cour se passionnent pour la vie des champs ; quelques seigneurs font des essais de culture plus moderne dans leurs domaines, en s'inspirant des méthodes anglaises ; mais ainsi que le constate Lavoisier, ces quelques tentatives isolées, ce mouvement naissant qui va être étouffé dans la révolution, ne peut

(1) Quesnay prétendait que le travail agricole est le seul qui accroisse les richesses d'un pays parce qu'il laisse un produit net. — Lavoisier disait que l'agriculture est la source première, la source presque unique de toutes les richesses nationales. — Des comices sont établis par Louis XVI. La société royale d'agriculture est fondée en 1767 ainsi que de nombreuses sociétés régionales à la même époque.

remédier au mal qui accable le paysan ; cela ne fait, tout au plus, que lui montrer mieux la précarité de son sort et combien la féodalité est oppressive.

L'agriculture est rudimentaire et nécessite une grande quantité de bras pour l'exploitation d'une petite étendue de terrain ; c'est pourquoi dans le centre de la France, région où la culture est moins facile que dans le nord, on voit beaucoup de communautés comptant parfois jusqu'à trente et quarante membres, qui se réunissent et cherchent surtout à suffire à elles mêmes (1). Le paysan n'a à sa disposition que des instruments primitifs : houes, charrues grossières en bois pouvant à peine gratter le sol (2) ; aussi, dès que le terrain ne s'y prête plus naturellement, la culture devient nulle ; au lieu d'assainir, on multiplie les étangs de certaines régions marécageuses, leur revenu étant préférable à celui de la terre ; les méthodes d'exploitation n'existent pas ; sauf dans quelques régions à céréales du Nord, on suit encore l'assolement biennal avec jachères mortes ; la part de l'industrie de l'homme dans la production est mi-

(1) Daresté de La Chavanne, *Classes agricoles en France*, cite une communauté des environs de Thiers qui n'achetait en 1788 que du sel et du fer.

(2) En 1774, Arbuthnot formule la théorie du versoir, mais la charrue n'est améliorée que vers 1801. Cf. *Encyclopédie* au mot *Charrue*.

nime, il ne fait que recueillir les fruits que la terre veut bien produire. Arthur Young évalue à près de 11.000.000 d'hectares la surface des terres incultes de la France et de l'ensemble des terres cultivables il faut également déduire comme improductif plus d'un tiers formé par des jachères mortes. Avec une telle exploitation, même dans les régions favorisées naturellement, le rendement des céréales est médiocre (1).

Les causes d'un tel état de choses sont complexes, mais elles ont surtout leur origine dans le système foncier et dans l'intervention excessive et néfaste du pouvoir royal ou seigneurial auprès du cultivateur.

En quoi le système féodal a-t-il été pernicieux ? La féodalité n'est pas, par elle-même, une cause inhérente du délaissement de la culture, elle aurait pu au contraire produire en son temps de bons résultats en associant tous les individus à cette culture ; le mal est venu de ce qu'elle n'a fait qu'engendrer des charges multiples et vexatoires pour le paysan ; le roi, les seigneurs peuvent le tailler à merci et l'accabler de corvées ; toutes les redevances retombent sur le misérable exploitant qui se trouve à l'extrémité d'une chaîne féodale trop compliquée (c'est-à-dire sur le

(1) Cahiers de doléances de Sens et Troyes, de Sezanne et Châtillon-sur-Marne signalent comme rendement moyen des meilleures terres 3 boisseaux pour 1. Le rendement moyen à l'hectare d'après Lavoisier est de 8 hectolitres.

fermier, le métayer et le petit tenancier) (1). Au lieu de l'aider, de lui avancer les capitaux nécessaires, le propriétaire, souvent grand seigneur vivant à la cour, ne fait que le pressurer davantage par l'intermédiaire de ses intendants pour se sauver souvent de sa propre ruine ; il ne visite ses terres que pour chasser, c'est-à-dire dévaster les quelques maigres récoltes qui existent.

Le roi, les seigneurs et même les parlements privent l'agriculture de toute liberté économique par une réglementation conservatrice, souvent mal orientée, outrancière ; la liberté de jouir et de disposer des fruits est très limitée, tous ces droits, pour nous essentiels, n'existent pas ; on interdit l'emploi de certains engrais, il est fait défense de labourer les chaumes avant la date fixée (2) ; on ne peut se servir de faulx

(1) Boncerf, dans sa brochure, *Les inconvénients des droits féodaux*, compte jusqu'à sept personnes pouvant invoquer un droit de propriété sur un fond. Taine affirme que les impôts, la dîme, les droits féodaux à la fin du XVIII^e siècle, absorbaient la moitié du revenu net de la grande culture et la totalité du revenu de la petite.

(2) Arrêt du parlement de Paris du 21 juillet 1786 faisant défense de labourer les chaumes avant date fixe pour favoriser le droit de parcours. — Arrêt du parlement de Paris du 16 janvier 1780 condamnant à une amende plusieurs fermiers pour avoir fauché leurs blés. — Par contre il y a une instruction de mai 1785 sur les moyens de suppléer à la disette des fourrages en tirant partie des jachères au moyen d'artificiels, publiée par ordre du roi. — Voir Isambert, *Recueil des anciennes lois françaises*.

pour couper les blés ; des barrières douanières existent entre provinces pour empêcher la libre circulation des produits. Les décisions du pouvoir royal, si elles sont souvent maladroites et défavorables, ont cependant l'excuse de vouloir servir l'intérêt général, tandis que le seigneur, en créant les banalités, en imposant de nombreuses règles, ne songe qu'à son intérêt personnel (1).

Telle est donc la situation agricole de la France indépendamment de tout contrat concernant l'exploitation du sol ; examinons maintenant le bail à ferme aux mêmes époques.

**§ 2. — Histoire générale du bail à ferme ;
ses caractères juridiques et économiques avant 1789.**

Pour étudier le bail à ferme avant 1789, il faut partir d'un point plus général qui est l'organisation féodale. Le principe féodal peut être comparé à une « double chaîne » (l'une représentant la hiérarchie des personnes, l'autre celle des terres) dont les anneaux correspondants seraient reliés latéralement ; avec un tel système il n'y a point de place pour le louage. Ce système absolu s'altéra bientôt avec l'émancipation des individus attachés au sol et dépen-

(1) Le droit de monopole ou de banalité ; le droit de mainmise sur les successions vacantes, de rachat sur les héritages ; les péages ; les aveux des tenanciers.....

dant du seigneur ; on voit alors surgir quantité de baux, mais ceux-ci sont faits à l'image du système féodal et n'ont rien de commun avec le louage tel que nous l'entendons aujourd'hui et tel que le comprenaient les Romains ; ils sont plutôt des démembrements de la propriété, puisque le tenancier acquiert ce que les compilateurs du droit romain appellent le domaine utile, le propriétaire gardant le domaine direct ; ces baux perpétuels ou à très long terme établissent un lien immédiat entre la personne et la terre (1). Au bout d'un certain temps cette théorie du lien direct entre les personnes et la terre ne peut plus englober tous les individus, il y a des hommes libres, paysans cultivateurs, qui ne possèdent aucun domaine utile ; alors ils louent les terres des grands tenanciers d'abord à métayage, ensuite à ferme. Les contrats d'exploitation viennent donc s'ajouter aux

(1) E. Chénon, *Démembrement de la propriété foncière avant et après la Révolution*, p. 20 : « Au-dessus de tout propriétaire se trouvait ainsi un seigneur, soumis lui-même à d'autres seigneurs, par lesquels on remontait jusqu'au roi, souverain fieféux de tous les fiefs du royaume. De même au-dessus de l'immeuble inféodé ou fief servant, se trouvait un fief dominant, et au sommet de l'échelle le domaine de la couronne ». — Lefort, *Histoire des contrats, de location perpétuelle*, p. 202 : « Un lien étroit garrottait l'être humain, qui, loin de jouir de la liberté, était, au contraire, attaché et comme enchaîné au sol ».

baux féodaux et n'empêchent point la persistance de la seigneurie jusqu'à la Révolution (1).

Le bail à ferme fit son apparition au XII^e siècle. Henri Beaune le signale en France vers 1100, Beaumanoir consacre un chapitre de ses *Coutumes de Beauvoisis* aux « cozes baillés à loier ou à ferme » ; un certain nombre de coutumes parlent également d'héritages baillés à ferme mais superficiellement ou incidemment, ainsi les coutumes de Paris 1580 et d'Orléans 1583 lui consacrent un paragraphe à propos de la saisie des biens du vassal par le seigneur de fief ; d'ailleurs dans les mots « héritages baillés à ferme » sont confondus le métayage et le bail à ferme proprement dit. A cette époque, si le bail à ferme existe, il ne doit pas être courant comme mode d'exploitation, le manque de capitaux chez le paysan rendant le métayage seul pratique. D'après Henri Beaune, la législation ne lui fut favorable que dans les soixante dernières années antérieures à la Révolution.

Même en 1789 le métayage domine encore de beaucoup en France ; les auteurs s'accordent tous sur ce point (2). Le fermage est surtout usité dans les Flandres, la Picardie, l'Artois, la Normandie, l'île

(1) H. Beaune, *Droit coutumier français : Les contrats*, page 226 et suivantes.

(2) Turgot estime que le métayage occupe les 4/7 du territoire, Adam Smith les 5/6, Arthur Young, les 7/8.

de France et la Beauce, on le trouve aussi dans le Béarn ; Quesnay le localise d'une façon générale au nord de la Loire en se basant sur le système de culture (emploi des chevaux pour le labour et élevage du mouton) ; ce sont les régions où la grande facilité de préparation du sol favorise les grandes exploitations.

Les baux à ferme sont ordinairement, même presque toujours, à court terme ; leur durée habituelle est de trois, quatre ou six années pour les petites exploitation, de neuf pour les grandes ; les baux de biens ecclésiastiques d'après le concile des Trente ne peuvent dépasser trois ans ; le propriétaire, sentant son droit fragile, ne veut pas abandonner la jouissance de sa terre pour de longues années à un fermier qui pourrait ainsi prétendre le dépouiller du domaine utile (1). D'ailleurs la doctrine et la jurisprudence contribuent à favoriser le baux à court terme puisqu'elles présument que les baux de plus de neuf années confèrent un droit réel au preneur (2). Cependant, Darreste de La Chavanne signale qu'à la veille de la Révolution, sur les observations des sociétés d'agricul-

(1) A cette époque la courte durée des baux ne peut se justifier par la liberté de disposition que veut conserver le propriétaire, la circulation des biens immobiliers étant peu considérable.

(2) Potier, *Œuvres annotées* par Bugnet, *Louage*, p. 13 ; Argou, *Institution du droit français*, liv. III, chap. XXVII, p. 270 ; onzième édition, revue et augmentée par Bouhier d'Argis.

ture de Rouen et de Paris, un édit exempte les baux de neuf à vingt-sept ans de droits de mutation. Les baux à court terme n'ont pas empêché les longues jouissances et même, dans certaines contrées, une hérédité de fait dans l'exploitation des fermes ; ainsi cette jouissance prolongée est devenue matière à pré-tention d'un droit dans les Flandres, en Picardie et en Artois sous le nom de « droit de marché » et « mauvais gré » (1). Arthur Young nous parle également du monopole des fermages qui se pratique dans plusieurs provinces du centre où le mé-tayage est presque uniquement usité ; ce monopole à notre avis ne peut se produire sans une longue dé-tention de la part du fermier général qui engage dans son entreprise des capitaux importants.

Non seulement le fermier ne peut pas compter sur un long bail, mais il risque encore d'être dépossédé à chaque instant et brusquement par un acheteur, un usufruitier, un légataire à titre particulier ; c'est l'ap-plication de la loi romaine : *emptorem fundi necesse non est stare colono cui prior dominus locavit, ni-*

(1) La défense de tacite reconduction et de « droit de marché » fait l'objet d'une déclaration du 20 juillet 1704 pour les généra-lités de Soissons, Amiens, Châlons, à cause des excès commis par les fermiers pour se maintenir en jouissance et se perpétuer dans leur ferme. — Déclaration du 17 juin 1779 pour le Barrois. — Arrêt du conseil du roi de 1747 défendant le mauvais gré (non enregistré par le parlement de Paris).

si ea lege emit... qu'on exprime par l'adage « vendange passe louage » (1). La jurisprudence dans un autre cas, sans doute à l'imitation de la loi *cæde...*, rend la situation du fermier précaire ; elle admet la possibilité pour le bailleur de distraire une petite partie des biens loués s'il en a besoin personnellement, en accordant au preneur une simple réduction des fermages (2). A la veille de la Révolution les assemblées provinciales formulent de nombreux vœux pour assurer au preneur une situation plus stable, mais il faut attendre le code civil pour voir la loi *emptorem* entièrement abrogée.

Il est admis par les auteurs et la jurisprudence que, lorsqu'il y a eu pertes de récoltes par cas fortuits tels que : le ravage des terres par l'ennemi, les inondations..., le fermier a droit à une réduction du prix de location ; ici encore on applique une loi romaine (3) ; le juge, dit Pothier, ne doit avoir égard au dommage qu'autant que l'objet endommagé est le principal de la ferme ; la remise n'étant due qu'en cas de perte très considérable, il doit se prononcer sur la remise

(1) La jurisprudence par équité permet au preneur de jouir pendant l'année courante. Pothier, édition Bugnet, t. IV, n° 297, dit que la jurisprudence admet l'expulsion du fermier à charge d'indemnité même au cas où l'acquéreur est chargé d'observer le bail. — *Institutes coutumières de Loysel*, liv. III, t. VI.

(2) *Dictionnaire de jurisprudence*, 1780, p. 405, au mot *affermier*.

(3) *Digeste* (fragment 15, paragraphes 2 et 7), liv. XIX, tit. II. *Locati, conducti*.

seulement à la fin du bail, la perte pouvant être compensée par les années postérieures. Pothier pense qu'on doit calculer l'indemnité suivant le chiffre du revenu et non d'après la quantité des produits.

La jouissance du preneur est tout à fait étroite, elle se borne à un usage de la chose ; on admet par exemple que les terres d'un héritage qui ont toujours été ensemencées en grain ne peuvent être, même passagèrement, plantées en safran ; le bailleur impose les conditions les plus mesquines et vexatoires au point de vue de la culture (1).

L'usage général veut que le fermier garde sur la ferme les fourrages et les pailles qu'elle produit. La coutume d'Orléans, dans son article 421, celle de Berry, article 45, celle Cambrai, contiennent à ce sujet des dispositions particulières et donnent au maître le droit d'empêcher tout enlèvement de fourrages ou de pailles destinés à la nourriture des bestiaux ou à faire du fumier (2).

(1) *Encyclopédie ou dictionnaire de jurisprudence*, voir au mot *affermer*. Voici des clauses habituelles du bail à ferme : « Le preneur devra labourer, fumer et ensemencer les terres de la dite métairie par soles et saisons convenables, sans les dessoler ni les dessaisonner, convertir les pailles et fourrages en fumiers, tenir les prés nets et en bon état de fauche... ».

(2) Bourjon, *Droit commun de la France et la coutume de Paris*, t. II, p. 43 : « A la fin du bail, il (le fermier) doit laisser les terres en bon état et laisser les fumiers, il lui est prohibé de les transporter ailleurs... ».

La jurisprudence accorde au preneur le droit de se faire rembourser les dépenses nécessaires qu'il aurait pu faire au cours du bail, pour les impenses seulement utiles qu'il pourrait avoir faites sans l'autorisation du bailleur ; il n'a que la ressource de les enlever sans détériorer le fonds si cela est possible (1).

Le principe est que le fermier supporte le cens, la dîme et les droits seigneuriaux ; les clauses des baux, la plupart du temps, le précisent, mais sans cela il est admis que le preneur ne doit pas ignorer toutes ces charges qui pèsent sur la terre louée, et qu'il en est tenu (2).

Au point de vue économique et social la situation des fermiers est médiocre ; les juristes comparent le bail à ferme à une vente de fruits qui permet au fermier d'assurer sa subsistance personnelle et celle des siens, en dehors d'idées spéculatives. Aussi, à part dans quelques régions privilégiées, celui-ci n'est qu'un paysan bien miséreux (3), sans instruction,

(1) *Encyclopédie ou dictionnaire de jurisprudence*, aux mots *affermir* et *bail*.

(2) *Encyclopédie de jurisprudence*. Clauses ordinaires d'un bail à ferme... « Payer les cens et droits seigneuriaux auxquels ladite ferme et terres en dépendant, comprises dans le présent bail, sont sujettes, aux jours accoutumés aux seigneurs à qui ils sont dus... ».

(3) Arrêt du conseil du roi, 1720, permet aux personnes nobles

imbu des méthodes routinières, manquant de capitaux pour exploiter et mettre en valeur ; le fermage est souvent payé en récoltes qui sont portées dans le grenier du bailleur et celui-ci considère son fermier comme un domestique attaché à la terre, et il en profite pour l'accabler de redevances, lui imposer de multiples services (1) ; le fermier de son côté ne demande qu'à vivre bien maigrement sur cette terre en travaillant beaucoup. Laissons la parole à Arthur Young à ce sujet : « Les constitutions politiques et l'esprit du gouvernement ayant eu depuis des siècles une tendance à l'abaissement des classes inférieures pour favoriser les autres, les fermiers, dans la plus grande partie de la France, se sont confondus avec les paysans, et pour ce qui regarde la richesse, ils ne sont pas au-dessus des journaliers. Les pauvres gens sont comme les métayers et n'ont pour tenir une ferme que leur travail et leurs outils » (2).

Tel est l'aspect du bail à ferme avant 1789 ; quels

de prendre et tenir à ferme seulement les terres et seigneuries appartenant aux princes et princesses du sang.

(1) *Encyclopédie de jurisprudence*. Clauses d'un bail à ferme d'une terre seigneuriale... « Plus charge (au fermier de payer et acquitter au curé de la paroisse de..... chaque année, tant de muids de grains....., que ledit curé a le droit de prendre sur ladite terre. Plus de faire dire et célébrer le service divin qui a coutume d'être dit et célébré dans la chapelle et en payer les honoraires... ».

(2) Arthur Young, *Voyages en France*, traduction Lesage, t. II, p. 108.

changements la Révolution va-t-elle apporter à cet état de choses.

**§ 3. — Histoire du bail à ferme
pendant la période intermédiaire.**

La Révolution va transformer le régime foncier en jetant à bas la féodalité, elle libère de la directe seigneuriale une foule de tenanciers qui aspirent depuis longtemps à la propriété libre et entière, en déclarant d'abord les droits purement féodaux abolis, les autres rachetables, et en finissant par les abolir tous, sans condition de rachat, pour ne laisser que les droits fonciers. Elle interdit l'emphytéose pour plus de 99 ans et le bail à vie pour plus de trois générations (1). L'Assemblée Nationale, continuant le mouvement qui s'est dessiné en faveur de l'agriculture, demande la confection d'un code rural ; plusieurs lois sont votées et rassemblées plus tard dans le décret du 6 octobre 1791 : ce décret énonce que les clauses des baux sont purement conditionnelles, que chacun est libre de varier à son gré les cultures ; on supprime la tacite reconduction ; la loi *emptorem* est abrogée en partie. Des comités d'agriculture, pendant la période révolutionnaire, rédigent quantité de rapports, de travaux, sur la nécessité de relever l'a-

(1) Décrets des 11 août 1790 ; 18 décembre 1790 ; 20, 25 et 27 août 1792 ; 17 juillet 1793.

griculture et aider l'exploitant à améliorer (1). Quelques dispositions législatives heureuses sont votées, mais toute cette activité est noyée dans les questions politiques et reste sans réalisation (2) ; la période intermédiaire n'améliore pas la situation agricole et par conséquent le sort du fermier reste aussi médiocre. Ce n'est pas d'ailleurs en quelques années qu'il est possible de transformer profondément une branche de l'activité économique aussi importante que l'agriculture, car celle-ci nécessite une grosse quantité de capitaux et le travail prolongé de plusieurs millions d'individus. Les législateurs du code civil n'ont donc pour les guider que la situation exposée précédemment, qui est loin d'être brillante comme nous l'avons vu et rien ne peut faire pressentir à cette époque le développement qui allait survenir plus tard. En 1810, M. de Montalivet, alors ministre de l'intérieur, dans une séance de la société d'agriculture, vante bien les progrès accomplis en disant que l'habitant des campagnes est devenu propriétaire ; mais cet accès brusque de la propriété, souvent sans bourse délier, a-t-elle amélioré la situation du cultivateur ? Y a-t-il

(1) Procès-verbaux des comités d'agriculture de la constituante, législative et convention. Collection des documents inédits sur l'histoire économique de la Révolution française, publiés par le ministre de l'instruction publique.

(2) Loi de 1792 sur la destruction des étangs ; celle du 3 frimaire an VII organise les défrichements.

plus de capitaux chez le paysan, celui-ci a-t-il changé ses méthodes de culture ? On peut dire que la période révolutionnaire et plus tard l'Empire ont été pour l'agriculture des périodes de léthargie après le faible réveil que nous avons constaté avant 1789. Le progrès ne reprend qu'à la Restauration et surtout une cinquantaine d'années après le code civil pour continuer jusqu'à nos jours ; nous verrons que certaines questions qui se posent encore aujourd'hui se posaient déjà à cette époque, alors qu'auparavant personne n'y avait songé. Telles sont les particularités, tant juridiques qu'économiques, qui ont trait au bail à ferme, lors de la rédaction du code civil. Il faut maintenant examiner l'œuvre du code civil en cette matière.

CHAPITRE II

Considérations d'ensemble sur notre législation actuelle ayant trait au bail à ferme.

Nous avons déjà vu que le bail à ferme, instrument de travail appliqué à la propriété foncière, dépend des conditions qui affectent cette propriété et de l'état social de ceux qui cultivent la terre. Aussi nous allons diviser notre chapitre en trois paragraphes.

Le premier aura trait à la conception du droit de propriété (surtout foncière), d'après le code civil et à son influence sur le bail à ferme ; nous verrons ensuite les changements qui se sont produits dans cette conception au cours des années récentes.

Le second portera sur la transformation survenue au cours de la seconde partie du XIX^e siècle dans la production agricole et en même temps dans la condition sociale de l'exploitant, en particulier du fermier.

Dans le troisième, nous examinerons, vu l'état économique et social actuel, les reproches qu'on peut faire au code civil dans ses dispositions relatives aux baux à ferme.

§ 1. — Conception de la propriété foncière
dans le code civil.

Le code civil, consacrant l'œuvre de la Révolution en matière foncière, fait de la propriété le droit individuel le plus absolu, analogue au *dominium* romain. Si les rédacteurs du code ont pris la propriété quiritaire comme modèle de leur conception, ce n'est pas seulement parce que la théorie romaine leur paraissait la vérité au point de vue juridique, c'est aussi parce que les idées économiques individualistes du moment venaient la confirmer (1).

Après avoir donné la définition générale de ce droit dans l'article 544, le code s'occupe presque uniquement de la propriété foncière dans les dispositions suivantes, soit à cause de son importance sociale, soit à cause du peu de développement de la fortune mobilière à cette époque en France, il l'entoure de toutes les garanties et sécurités désirables, même quelquefois au détriment des autres droits qui peuvent entrer en conflit avec elle ; le langage courant lui-même montre l'importance et la perfection de cette propriété ; et, quand une personne, faisant

(1) Portalis, dans son *Exposé des motifs sur la propriété*, dit, conformément à la doctrine physiocratique, que la propriété est de droit naturel. — Quesnay, dans son livre, *Maximes du gouvernement d'un royaume agricole*, écrit : « La sûreté de la propriété est le fondement essentiel de l'ordre économique de la société ».

allusion à son titre de propriétaire foncier, dit « je suis propriétaire » ou « j'ai des propriétés », chacun comprend qu'il s'agit uniquement de droit de propriété sur des immeubles ; il y a là l'idée d'un *summum jus* unique qui ne peut être confondu avec d'autres (1).

Dans la propriété foncière, il faut également laisser une place à part à la propriété rurale dont les physiocrates ont montré l'importance au point de vue économique et social (2). Le code civil ne prévoit expressément comme modes d'amodiation que le bail à ferme proprement dit et le métayage, contrats d'exploitation temporaires qui ne donnent au preneur qu'un droit personnel de jouissance. Avec quel esprit le code envisage-t-il les dispositions concernant le bail à ferme ? Recherche-t-il l'intérêt général, c'est-à-dire place-t-il la production agricole au-dessus des conventions ; favorise-t-il au contraire l'intérêt de tous les contractants ou d'un seul ? — L'opinion générale, avec des différences de degré dans les appréciations personnelles, ne voit dans les dispositions légales du bail à ferme, que la protection de l'intérêt personnel

(1) Dans son titre VIII, le code civil ne s'occupe que de la propriété foncière ; il prononce le mot « meubles » une fois, pour dire qu'ils peuvent faire l'objet d'un louage.

(2) Pour les physiocrates, elle est la meilleure richesse et même la seule.

du propriétaire (1) (il est vrai que, d'après la doctrine individualiste, cet intérêt particulier représente également l'intérêt général). Le maître, jaloux de la chose, considérant son droit comme sacré, accorde une jouissance parcimonieuse au preneur qui est souvent à la merci de son humeur ; si la loi parfois émet une idée contraire à son intérêt, sa volonté prépondérante dans le contrat, impose au fermier la solution contraire, en vertu du principe classique de la liberté des conventions. Au point de vue économique et social, le propriétaire a le rôle le plus précieux, il possède la seule vraie richesse qui est la rente foncière, tandis que le fermier, qui concourt cependant à la production agricole par son travail, n'a qu'une situation inférieure et doit s'estimer heureux de pouvoir jouir des fruits de la terre grâce au bailleur. Le code civil, en un mot, applique les conséquences de cette idée que la propriété individuelle est de droit naturel, qu'elle ne découle point de la loi et que, par conséquent, le propriétaire doit être laissé libre de disposer de sa chose comme il l'entend, dans la mesure où il veut, et même selon son caprice.

Sous l'influence du mouvement d'idées contemporain, le socialisme dans ce qu'il a de plus large comme

(1) Godchot, *Des améliorations à la condition juridique du fermier*, thèse, Paris, 1902 ; Mabille de Poncheville, *De l'indemnité de plus-value au fermier sortant*, thèse, Lille, 1900.

sens, un socialisme juridique, envahit l'ensemble du droit civil pour en corriger parfois les âpretés ; cette influence se fait sentir jusque dans les droits patrimoniaux, puisque le droit de propriété, cette clef de voûte de l'édifice individualiste, n'en reste pas à l'abri.

La conception romaine transmise par le code civil, considérant la propriété comme un droit naturel qui existe indépendamment des lois et des sociétés, c'est-à-dire comme un rapport entre une personne et une chose, est de plus en plus abandonnée ; aujourd'hui ce droit est envisagé comme un rapport entre le propriétaire et les autres membres de la société qui sont représentés par l'Etat. Ce changement dans la conception juridique est concomitant d'une même modification au point de vue économique et social (1). Le droit de propriété, tout en restant individuel, doit être considéré comme une fonction dont les avantages doivent être retirés non seulement par un seul, mais aussi par la collectivité ; un droit n'est plus envisagé seulement au point de vue personnel, il faut essayer également de le concilier avec les autres, de façon qu'il soit exercé au mieux des intérêts de tous (2).

(1) M. Cauwès dénomme la nouvelle doctrine économique, doctrine réaliste, par opposition à la doctrine physiocratique, appelée doctrine idéaliste. *

(2) M. Baudrillart, dans le *Journal des économistes*, année 1889, parle d'un devoir que le propriétaire foncier contracte vis-à-vis de la société d'entretenir les forces productrices de la terre. Voir

L'Etat doit protéger le propriétaire, mais sans le laisser pour cela soumis à son libre arbitre ou à son bon plaisir, il doit le forcer à tenir compte de l'intérêt général qui concilie le mieux les intérêts particuliers.

Le changement que nous venons de constater dans la conception du droit de propriété, ne doit-il pas influencer l'esprit du législateur en face du bail à ferme et le pousser à certaines réformes en cette matière ? Nous le pensons.

§ 2. — Transformation de l'agriculture au cours de la seconde partie du XIX^e siècle. Changements dans la condition sociale du fermier et influence de ces changements sur la conception du droit de propriété.

Nous avons vu dans notre chapitre premier la situation agricole et celle du fermage en France avant 1804 ; comme nous le constaterons au cours de notre étude, c'est cet état économique et social qui a forcément servi de base aux dispositions du code (1). Nous allons étudier maintenant, surtout en considération du bail à ferme, les transformations qui se sont pro-

au sujet des devoirs envers la terre : Deloffre, *De l'indemnité de plus-value au fermier sortant*, p. 146 et suiv., thèse, Paris, 1889 ; Mabile de Poncheville, *De l'indemnité de plus-value au fermier sortant*, thèse, Lille, 1900 ; Flours de Saint-Genis, *La propriété rurale en France*, page 8.

(1) Articles 1774, 1775, 1777, 1778.

duites dans l'exploitation agricole à la fin du XIX^e siècle.

Beaucoup de gens pensaient, il y a encore une cinquantaine d'années, que la vie rurale, la culture, ne pouvait convenir qu'à une société peu avancée dans la civilisation (1) : l'agriculture fondée sur une pratique routinière, encore privée de capitaux, semblait devoir rester perpétuellement à l'écart de l'évolution scientifique qui envahissait le commerce et l'industrie ; mais il se produit bientôt un changement considérable : d'une part, la consommation réclamant des quantités toujours plus grandes de produits, il fallut supprimer les jachères et défricher (2) ; d'autre part, la concurrence des pays neufs obligea nos agriculteurs à augmenter leurs rendements par une production intense et spécialisée, d'après les aptitudes naturelles des terrains ; et pour atteindre ce but, il devint nécessaire de pratiquer une culture raisonnée en associant étroitement la science aux travaux des champs (3). C'est

(1) Troplong, *Louage*, année 1840 : « L'agriculture réside entre les mains d'hommes qui paient leur tribut à la société plus par des labeurs pénibles que par des travaux intelligents. »

(2) Flours de Saint-Genis, *La propriété rurale en France*, 1902, dit que le territoire agricole de 1789 à 1890 s'est agrandi de 8.000.000 d'hectares.— Hitier, *Cours 1910-1911, Economie Rurale*, évalue la surface non cultivée à 6.000.000 d'hectares.

(3) En 1840, Liébig crée la théorie minérale, ayant pour but de restituer intégralement les éléments nutritifs enlevés au sol, au

pourquoi aujourd'hui, pour faire un bon agriculteur, il ne suffit pas d'avoir de bons bras et de tracer un sillon droit, il faut encore recevoir un enseignement théorique et scientifique étendu.

L'activité agricole s'est industrialisée, l'outillage mécanique perfectionné prend de plus en plus d'extension, même dans les petites exploitations ; l'agriculteur devient un véritable chef d'entreprise possédant un matériel important, ayant besoin quelquefois de gros capitaux (1) ; d'ailleurs l'Etat lui facilite ses travaux en lui procurant du crédit (2) ; il ne cultive plus uniquement pour vivre, lui et sa famille, mais surtout pour spéculer sur les fruits du sol. Au point de vue social, il n'est plus le misérable paysan d'autrefois, travaillant péniblement pour assurer sa subsistance, et tenu pour ainsi dire à l'écart des bienfaits de la nation.

L'homme par son activité a accru la valeur de la

moyen d'engrais chimiques. Cette théorie supprime la question de la conservation de la productivité par le repos de la terre, Risler, *Traité de géologie agricole*, destiné à montrer les aptitudes culturales de chaque terre, comment on peut développer ces aptitudes ou rendre certains éléments aux terres incomplètes. Cartes agronomiques régionales.

(1) D'après l'enquête décennale de 1892 le capital d'exploitation est évalué à 8.000.000.000.

(2) Crédit mutuel agricole, lois des 5 novembre 1894 ; 31 mars 1889 ; 25 décembre 1900 et 20 juillet 1901 ; — Warrants agricoles, lois des 18 juillet 1898 et 30 avril 1906.

terre, il a en quelque sorte transformé les conditions mêmes du sol, créé à côté de la fertilité naturelle une force productrice s'ajoutant à la première et souvent la dépassant de beaucoup ; dans une large mesure il a incorporé au sol les éléments qui lui faisaient défaut et le but de tout agriculteur est d'accroître la puissance productrice du sol par des travaux d'amélioration ; il y a là une sorte d'intérêt public (1).

(1) Discours prononcé par M. Joseph Ruau, ministre de l'agriculture, le 14 mars 1909, au Musée social, sur l'avenir de la petite propriété rurale.

« Messieurs, il ne viendrait aujourd'hui à l'esprit de personne de soutenir que l'agriculture n'a pas subi dans la seconde moitié du XIX^e siècle de très grandes transformations. Les progrès de la chimie agricole, de l'histoire naturelle et des arts mécaniques, ont créé une agriculture nouvelle, à hauts rendements, sortie des sentiers de la routine, servie par la facilité des transports, qui est devenue commerciale et industrielle. Elle peut ainsi se spécialiser dans certaines cultures plus productives que d'autres, en établissant des combinaisons délicates comme dans l'industrie... L'agriculture moderne voit plus loin que les besoins de la consommation locale et produit pour les débouchés lointains. » Joseph Hitier, *Revue d'économie politique*, année 1901, *L'agriculture moderne, sa tendance à s'industrialiser*, p. 452. M. Hitier rapporte qu'en 1850 la ferme de Fresne de 135 hectares, avec l'ancien système triennal de culture à base de jachères, produisait 40 à 42.000 francs brut, c'est-à-dire 300 francs par hectare. Les frais s'élevaient à 35.000 francs, c'est-à-dire 260 francs environ par hectare laissant un produit net de 5 à 6.000 francs à l'entrepreneur. Avec la nouvelle culture la production brute atteint 104.000 francs, c'est-à-dire 770 francs par hectare, les frais s'élèvent à 87.000

Quelle importance et quelle place le bail à ferme occupe-t-il dans l'industrie agricole ? Nous pouvons nous en rendre compte en consultant les enquêtes decennales de 1882 et 1892.

D'après l'enquête de 1892 le nombre des fermiers est 1.061.401 et celui des métayers 344.163 (1).

Tout en considérant ces chiffres seulement comme approximatifs, nous constatons que le fermage laisse loin derrière lui le métayage, qui dominait en 1789, il augmente au détriment de ce dernier et même du faire valoir direct ; cependant depuis quelques années, un courant d'idées se dessine en faveur du métayage, mais nous croyons qu'il ne fera pas augmenter sa proportion, parce que ce contrat enrichit rarement l'exploitant qui ne voit là qu'un moyen pour arriver plus rapidement à la situation de fermier ; de plus l'Etat s'efforce au moyen du crédit de favoriser la formation d'une petite propriété rurale exploitée par ses propriétaires (2).

francs environ, c'est-à-dire 645 francs par hectare, laissant un bénéfice de 17.000 francs.

(1)	1882	1892
	Hectares	Hectares
Faire valoir direct. . . .	19.380.089	18.324.400
Fermage	8.953.118	12.628.800
Métayage	4.539 332	3.767.000

(2) Loi du 19 mars 1910, destinée à l'acquisition, à l'aménagement, à la transformation, à la constitution de petites exploita-

Le bail à ferme tient donc une place importante dans l'exploitation agricole, et les fermiers ont contribué largement à l'évolution que nous venons de signaler ; aussi ces changements économiques doivent appeler des modifications dans le contrat. Nous verrons plus loin, en effet, que ce sont notamment les besoins et les conditions d'exploitation moderne qui ont fait naître la discussion sur la question de l'indemnité de plus-value accordée au fermier sortant, question qui ne se posait pas auparavant (1).

**§ 3. — Reproches, d'ordre général, qu'on peut faire
au code civil dans ses dispositions
relatives au bail à ferme.**

Duvergier, dans son *Traité sur le louage*, pense qu'on devait attendre mieux du code civil pour sa réglementation du bail à ferme ; le preneur d'un domaine rural, dit-il, « loue un capital nécessaire au développement de son industrie. Le locataire d'une mai-

tions rurales au moyen de prêts à long terme. Loi du 12 juillet 1909 sur le bien de famille insaisissable. Dans un discours, sur *L'avenir de la petite propriété rurale*, prononcé, le 14 mars 1909, au Musée social, M. Ruau, ministre de l'agriculture, dit que le fermage ne progresse pas dans les régions où ce mode d'exploitation est répandu, et que, dans certains départements, notamment l'Indre, le Lot-et-Garonne et le Morbihan, le métayage a augmenté à ses dépens depuis quelques années.

(1) En 1854, le baron de Ladoucette demande qu'on introduise une modification à ce sujet dans le code rural.

son se procure un objet de première nécessité sans aucune pensée de spéculation. La législation qui nous régit n'a pas assez tenu compte de cette distinction entre les deux sortes de contrats. Elle n'a fait pour l'un et pour l'autre que recueillir et constater les règles consacrées par l'ancienne jurisprudence; on devait exiger plus des rédacteurs du code civil...; pour les baux à ferme il y avait une autre mission à remplir... » (1). Duvergier écrit en 1837, c'est-à-dire à la veille du grand mouvement agricole, et peut-être ne s'est-il pas assez reporté à 1804 avant de rendre ce jugement sévère, car si la révolution a transformé le régime foncier elle n'a pu changer brusquement l'économie rurale : on vit toujours sur le passé et le code ne peut en général que consacrer les règles de la veille puisque les besoins à cette époque restaient les mêmes ; si une ère nouvelle allait s'ouvrir, on ne pouvait en entrevoir les résultats dès le début. Nous pouvons aujourd'hui, faire le jugement de Duvergier un peu nôtre, et critiquer le code en tant que législation actuelle, mais cela uniquement à cause des transformations qui se sont produites, depuis sa rédaction, dans l'économie politique et surtout dans l'agriculture.

Le grief général qu'on peut faire au code civil, au-

(1) Toullier, continué par Duvergier, *Du louage*, t. II, n° 81.

quel d'ailleurs se ramènent tous les autres, est de laisser au bailleur une situation privilégiée et trop prépondérante dans le contrat. En parcourant les articles 1763 à 1778 on est frappé, dit M. Godchot, de « l'accumulation des prohibitions et d'obligations à la charge du fermier et d'autre part du laconisme presque complet sur ses droits » (1) ; des auteurs et certains arrêts de jurisprudence parlent encore aujourd'hui des devoirs du fermier, chose qui implique, en quelque sorte, une dépendance vis-à-vis du propriétaire comme celle de maître à domestique ; à notre avis ce mot ne devrait pas être employé car si ces prétendus devoirs sont pris en considération ils ne sont que des obligations, sinon ils doivent être inexistantes au regard de la loi et du juge. Ce reproche est en partie justifié, mais il ne faut pas l'exagérer en taxant le code de parti pris et en l'accusant, comme font certains, d'avoir un esprit bourgeois et essentiellement conservateur ; quant à nous, nous croyons qu'il n'y a là surtout que la conséquence logique de la concep-

(1) Voir Godchot, thèse, Paris, 1902, *Contribution à l'étude des améliorations désirables à la condition juridique du fermier*, p. 12. Il ne faudrait pas partir de ce point de vue pour ne voir qu'oppression de la part du propriétaire et sacrifier inversement ses intérêts à ceux du fermier, mais nous pensons que la loi, en améliorant sur certains points la situation de ce dernier dans le contrat, avantagerait en même temps le propriétaire, car, de ce fait, le taux des fermages s'élèverait.

tion individualiste du droit de propriété. D'ailleurs, le code civil a songé à l'intérêt général dans la mesure où il a jugé utile de le faire ; en effet, le tribun Mouricault justifie les dispositions de 1777 et 1778 par le besoin d'assurer la continuité des cultures, chose qui est favorable non seulement au propriétaire mais aussi au fermier et à tous.

Une seconde critique peut être adressée au code, qui semble, à première vue, uniquement juridique, et qui n'est pourtant encore, à notre avis, qu'une conséquence de la doctrine économique individualiste ; celle de conserver trop largement dans le bail à ferme, où des intérêts généraux considérables sont en jeu, le principe de l'autonomie de la volonté des parties et comme conséquence la liberté des conventions (1). M. Saleilles, dans *l'Introduction à l'étude du code civil allemand*, expose cette théorie et la combat. « On a pu croire, dit-il, dans un système juridique qui, pen-

(1) Ihering, *L'esprit du droit romain*, traduit par O. Meulenare, t. IV, p. 308. « La dialectique juridique entoure les choses de l'auréole de la logique, elle cherche à nous faire accepter les institutions existantes comme fondées en raison au lieu d'en rechercher la justification historique pratique ou morale, elle a l'ambition d'en établir la nécessité logique en se fondant sur des considérations qui n'ont été imaginées que dans ce but... La jurisprudence devait sourire à l'idée de faire prévaloir l'autonomie de la pensée juridique vis-à-vis des puissances avec lesquelles elle concourt à la création du droit ; elle devait rêver d'élever le positif à la hauteur idéale d'une vérité logique ».

dant longtemps, constitua, à lui seul, toute la théorie classique, que, en dehors de quelques règles impératives ayant un caractère d'ordre public, toutes les dispositions légales en matière de droit privé, surtout lorsqu'il s'agit de la réglementation d'intérêts patrimoniaux, ne reposeraient que sur une sorte d'interprétation de volonté, elles constitueraient la réglementation présumée d'intentions non exprimées par les intéressés eux-mêmes et dont la loi se serait faite l'interprète. Cette sorte de philosophie juridique répond à ce qu'on est convenu d'appeler l'autonomie de la volonté privée ; elle part de cette idée que tous les droits sont subjectifs, en ce qui concerne l'individu, existent antérieurement à la loi et dérivent de la liberté initiale de l'individu et par suite d'une libre création volontaire de sa part : la loi les consacre et ne les crée pas. Il se produit aujourd'hui une réaction de plus en plus générale contre cette fausse conception du droit subjectif et cette théorie antisociale et antihistorique du droit ... » (1). Le principe de considérer la loi seulement comme supplétive de la volonté des parties est le plus souvent contraire, nous l'avons déjà dit, aux intérêts collectifs ; dans le bail à ferme son application ne nuit pas seulement à l'agri-

(1) Raymond Saleilles, *Introduction à l'étude du code civil allemand*, p. 403.

culture, mais encore elle laisse le fermier à la merci de la volonté toute puissante du propriétaire. Au premier abord cette théorie a cependant au point de vue logique une apparence des plus séduisantes ; quoi de plus raisonnable en effet que de laisser les parties manifester librement leur volonté et débattre comme elles l'entendent les conditions de leur contrat ? Par exemple, rien ne force le fermier à traiter les yeux fermés ; la terre qu'il va louer, il l'a visitée, et si les clauses qui lui sont soumises sont trop onéreuses, libre à lui de ne point les accepter. Cette liberté à notre avis n'est qu'apparente et illusoire, car le propriétaire et le fermier ne se trouvent pas dans les mêmes conditions économiques et sociales pour traiter, ce dernier quand il quitte une ferme n'en connaît souvent aucune autre qui soit libre ; s'il refuse les conditions imposées, il sait qu'il ne pourra retrouver du jour au lendemain une autre terre à louer et c'est le chômage qui l'attend, mettant son industrie en péril ; sans terre à exploiter il est obligé de vendre immédiatement à n'importe quel prix son matériel d'exploitation (cheptel vif ou mort) ; devant toutes ces nécessités qui le poussent, il est forcé d'accepter en bloc, d'adhérer en quelque sorte au projet de bail que le propriétaire lui présente ou lui fait présenter par un notaire ; dans ce projet, le bailleur déjà favorisé par le législateur, indépendamment de toute convention,

applique précisément en outre la règle de l'autonomie de la volonté, pour écarter les dispositions qu'il trouve contraires à son moindre intérêt personnel. Aussi arrive-t-il ceci ; c'est que certains articles que le législateur de 1804 a certainement considérés comme très importants ne reçoivent plus aucune application et ne valent que comme déclarations de principe. A notre avis, le but essentiel de la loi doit être au contraire, d'une part, de ne point laisser certaines de ces dispositions à la merci des particuliers ; ensuite de mettre le plus possible les parties contractantes sur un pied d'égalité ; et par là, la liberté générale des individus n'en sera que mieux garantie.

Un troisième point nous semble critiquable dans le bail à ferme tel qu'il subsiste dans notre législation actuelle ; c'est l'importance laissée à une quantité d'usages locaux inutiles et surannés.

Le code civil détermine d'une façon générale, dans les articles 1135, 1159 et 1160, le rôle de l'usage pour interpréter les contrats et déterminer leurs « suites » à défaut de texte positif ; mais c'est dans le louage, en particulier dans le bail à ferme, qu'il donne une grande place à l'usage des lieux pour régler les applications et les détails de la loi ou des conventions ; il y a là une sorte de législation subsidiaire, mais importante, notamment en ce qui concerne la jouissance du preneur, la durée des baux non écrits, les répara-

tions locatives... (1) ; certains usages sont même consacrés expressément dans leur diversité par un texte de loi, cela sans doute pour laisser plus d'indépendance aux parties ; ce sont ceux qui se rattachent à l'article 1777 concernant les relations entre fermier entrant et fermier sortant. Dans ces limites les pratiques usuelles, aussi locales soient-elles, sont prises en considération et deviennent en quelque sorte des coutumes ayant une force analogue à celle de loi ; elles en sont le prolongement immédiat et la complètent ; comme nous le dit M. Jean Escarra, « l'usage estompe les contours de la loi et de la convention, tenant entre eux le rôle d'une valeur de transition... Il apporte le trouble dans les notions géométriques des jurisconsultes... » (2).

Le code civil, œuvre législative d'ensemble, ne pouvait certes pas donner une réglementation détaillée du bail à ferme ; mais s'il a laissé aux habitudes locales le soin de régir la plupart des rapports entre propriétaires et fermiers, c'est surtout que ces usages

(1) Laurent, *Droit civil*, t. XV, n° 100 : le louage étant le contrat le plus usuel, il s'est formé partout des usages locaux qui déterminent les droits et les obligations des parties contractantes. Ces usages sont le véritable interprète du contrat, car les parties contractantes ne connaissent pas d'autres règles. C'est surtout au bail qu'il faut appliquer les articles 1159, 1160.

(2) Jean Escarra, *De la valeur juridique de l'usage en droit commercial*, p. 4.

multiples étaient en concordance avec l'économie rurale du moment, c'est qu'à la localisation juridique correspondait encore cette sorte de localisation économique en matière agricole qui faisait qu'en 1789 les différentes régions de la France semblaient avoir des cloisons étanches entre elles ; en est-il de même aujourd'hui, nous ne le pensons pas.

L'exploitation agricole s'appuie de plus en plus sur des données scientifiques, par conséquent générales et par là les rapports juridiques qu'elle peut engendrer doivent s'unifier dans leur réglementation à cause des intérêts économiques en jeu ; les pratiques routinières d'antan d'où sont sortis les usages locaux, tendent à disparaître pour faire place à des méthodes rationnelles et la vie juridique plus lente ne devrait pas contrarier cette évolution.

Si aujourd'hui encore certains usages concernant plus spécialement la pratique culturale, doivent varier dans une certaine mesure selon les régions et les cultures, la production étant sous la dépendance du climat et de la constitution géologique du sol, il est certain qu'au delà la diversité ne répond plus à aucune nécessité et doit être supprimée ; cependant il n'y a qu'à consulter les recueils d'usages pour constater des variations sur un même point, non seulement dans l'étendue d'un département ou d'un canton, mais même dans celle d'une commune, cela sans

cause réelle ; les changements amènent l'incertitude, l'insécurité dans les relations qui ne se bornent plus comme autrefois aux environs d'un clocher ; un fermier à notre époque peut très bien quitter un héritage pour se transporter immédiatement dans une région éloignée et il se trouvera alors soumis à une réglementation différente qu'il ignorait totalement ; il est fréquent de voir cette chose anormale : le juge appliquant des usages que les parties ne connaissent même pas et dont l'étendue territoriale est bien souvent incertaine.

De plus ces usages concernant le bail à ferme, qui a subi depuis un demi-siècle une évolution économique considérable, restent figés et immuables comme la loi ; s'ils sont trop variables dans l'espace, ils ne le sont pas assez dans le temps, pourtant le rôle de l'usage est précisément de suivre le progrès, de subir l'empreinte de ce temps et de s'assouplir selon les besoins nouveaux. Comment se fait-il qu'il n'en ait pas été ainsi pour les usages ruraux, en particulier pour ceux qui nous occupent, car il est impossible de prétendre que tous, du moment qu'ils subsistent, répondent toujours à des nécessités pratiques ; nous allons essayer d'en signaler les principales raisons.

Indépendamment de l'esprit essentiellement traditionaliste qui règne encore de nos jours parmi les populations rurales et fait considérer ce qui vient du

passé comme l'expression même de l'utilité et la sagesse, il faut en voir une raison, d'abord, dans l'origine de la plupart des usages relatifs au bail à ferme ; leur germination se trouve dans des stipulations contenues dans les premiers baux, qui ont fini, à cause de leur fréquence, par être sous-entendues ; ce sont les manières d'agir tournées en habitudes, dont parle Merlin ; ces clauses tacites ont subsisté les mêmes, malgré les changements économiques survenus, parce que presque toutes avaient été faites dans l'intérêt personnel du bailleur qui était plus qu'aujourd'hui le maître des contrats ; aussi est-il naturel que celui-ci ait toujours refusé et refuse encore d'insérer de nouvelles clauses plus modernes, plus adéquates aux besoins, mais semblant au premier abord moins protectrices de ses intérêts. Beaucoup de propriétaires, par peur, semble-t-il, de voir disparaître certains de ces usages surannés par la force des choses, les affirment expressément dans leurs contrats, ce qui a pu faire dire à M. Bujault que les baux contiennent aujourd'hui des prescriptions qui datent de Charlemagne (1).

La jurisprudence et la doctrine, d'une part à cause des caractères qu'elles exigent des usages en général pour qu'ils soient pris en considération juri-

(1) J. Bujault, *Usages locaux du département de l'Eure*.

diquement ; d'autre part, à cause sans doute de l'importance que le code civil paraît laisser à la moindre coutume dans le louage, contribuent à donner aux pratiques locales suivies dans le bail à ferme une valeur objective trop grande et en assurent la fixité, contraire au progrès agricole (1). La rédaction des usages ruraux, destinée à faire cesser leur incertitude, ordonnée par différentes circulaires ministérielles en 1844, 1850 et 1855, a augmenté encore leur immutabilité ; car si, théoriquement, les recueils n'ont pas force de loi pour le juge, pratiquement celui-ci s'y reportera toujours, trouvant une solution simple et rapide pour résoudre les conflits ; aussi ne voyons nous plus de différence, grâce à cette sorte de codification, entre ces usages et de véritables lois (2).

° (1) Tribunal de paix de Chaumont, jugement du 18 septembre 1900, Dalloz, 2, 400 : « Considérant que tous les usages locaux qui ne sont pas contraires aux lois doivent être observés, suivis et exécutés dans toutes leurs parties, comme ayant force de loi dans les pays où ils sont établis... ». Et jugement du tribunal de Rethel, 20 mars 1901, note de M. César Bru : « Les conditions du caractère obligatoire de l'usage, basé sur la présomption de l'application législative, sont que les faits qui le constituent soient uniformes, publics, multipliés, observés par la généralité des habitants, *réitérés pendant un long espace de temps...* »

(2) Proposition de MM. Dulau et Légiise, du 14 novembre 1903, autorisant les préfets à « préciser, supprimer, modifier ou uniformiser les usages locaux dans l'étendue du département, des arrondissements, cantons et communes. »

Enfin, il faut bien constater que l'usage n'a pas par lui-même la souplesse qu'on lui prête en principe ; au contraire, les faits démentent le plus souvent cette idée et la coutume d'origine, toute subjective, possède une force d'inertie et d'immobilisation presque absolue ; sa marche en avant est si lente qu'elle est insaisissable.

C'est pourquoi nous croyons qu'une intervention législative serait nécessaire, afin de donner au contrat de bail à ferme une réglementation plus uniforme, basée sur les données rationnelles modernes, et non les laisser au pouvoir d'usages les plus divers et vieilliss. Il est à remarquer que c'est vis-à-vis des coutumes surannées que l'autorité législative répugne le plus à intervenir ; mais ici des intérêts économiques considérables sont en jeu et c'est le devoir du législateur de les supprimer, puisqu'elles ne veulent pas disparaître d'elles-mêmes, pour ouvrir la voie au progrès.

De plus, dans une matière comme l'exploitation agricole, soumise à de perpétuelles modifications, le juge doit user largement du pouvoir, que lui reconnaît la cour de cassation, de déterminer souverainement l'existence ou la non existence d'un usage pour le déclarer désuet et ne pas en tenir compte dès qu'il se trouve en contradiction avec les nouvelles découvertes agricoles sans attendre que ces découver-

tes soient entrées dans la pratique par la force des choses, ou bien avec l'intérêt général et l'équité ; il a le devoir d'accommoder les affaires de chaque jour avec les besoins nouveaux qui se font sentir, de hâter la disparition des usages locaux quand ils contrarient les tendances nouvelles et de favoriser l'éclosion de celles-ci, au moyen de sa jurisprudence, qui est, selon nous, la seule coutume objective, vivante, pouvant suivre pas à pas les progrès de l'économie rurale.

DEUXIÈME PARTIE

Nous allons maintenant consacrer la deuxième partie de ce travail à l'étude proprement dite du bail à ferme, tel qu'il est aujourd'hui pratiqué.

Après avoir, dans un chapitre préliminaire, examiné la nature de ce contrat, nous nous occuperons du droit de jouissance du fermier, de l'étendue de ce droit et enfin de sa durée.

CHAPITRE PREMIER

Définition du bail à ferme.

Caractères de ce contrat. — Nature du droit du fermier.

§ 1. — Définition du bail à ferme.

Le code civil, dans son article 1711, alinéa 3, définit le bail à ferme : le louage des héritages ruraux.

Que faut-il entendre exactement par « héritages ruraux » ? Ces mots ne désignent pas, comme dans le langage courant, les biens qui se trouvent à la campagne, par opposition aux biens urbains ; ici le sens en est plus étroit, et précise leur destination économique particulière qui est l'exploitation agricole dans ce qu'elle a de plus général ; nous pouvons leur appliquer ce que dit Ulpien pour les biens urbains : *Urbana praedia non locus facit sed materia*. Troplong donne une définition exacte en disant que les biens ruraux sont « ceux qui sont destinés à l'agriculture et au paturage... » (1). Le bail à ferme est donc une va-

(1) Troplong, *Du contrat de louage*, n° 632.

riété de louage de choses s'appliquant à des immeubles : « corps de ferme » ou « terres volantes », qui ont un but économique spécial, déterminé non seulement par la nature du bien envisagé, mais surtout par l'intention des parties ; par là, ce contrat a des règles juridiques particulières qui ne doivent pas être étendues à des biens n'ayant pas exactement même destination, comme l'a fait la cour de cassation dans un arrêt déjà ancien, en assimilant un chantier à un bien rural (1). Il y a dans la définition du code le critérium certain, pour distinguer le bail à ferme du bail à loyer et trouver commodément la solution à appliquer à certaines locations d'immeubles, tels que : terrains de jeux, champs de foire, parcs... Il n'est pas besoin de lui substituer, comme le font certains auteurs, celle de Mouricault, d'aspect plus juridique, mais moins directe et pratique, comme nous allons le constater, pour solutionner les espèces dont nous donnons des exemples ; en effet, d'après cette définition, le bail à ferme est le louage « d'un fonds produisant des fruits naturels et industriels » tandis que le bail à loyer est le louage « d'une maison ou d'un bâtiment qui ne produit que des fruits civils » (2). Aucune difficulté quand nous aurons affaire à des biens ne pouvant avoir

(1) Cass., 16 juin 1825, Dalloz, *Rép. général, Louage*, n° 516.

(2) Locré, *Législation civile, criminelle et commerciale*, t. XIV, p. 423.

qu'une seule destination, mais il n'en sera pas toujours ainsi. Exemple: Une prairie est louée à une commune qui jouit en même temps de l'herbage, pour servir de champ de foire deux ou trois fois par an; y a-t-il bail à ferme? En adoptant la distinction du tribun Mouricault dans sa rigidité théorique, il faudrait, semble-t-il, appliquer les règles du bail à ferme, puisque la chose louée est frugifère; cependant, la solution contraire est la vraie, et pour y arriver, il faut, en suivant cette méthode, se demander subsidiairement quel est l'objet principal de la location, c'est-à-dire considérer si, oui ou non, les parties ont en vue l'exploitation rurale de la chose. Or, la définition du bail à ferme, donnée par l'article 1711, nous obligeait immédiatement à considérer la destination économique du bien et nous donnait cette solution.

La jurisprudence anglaise base elle aussi la distinction du bail à loyer et de la tenure agricole sur la destination subjective du bien loué; à propos de la loi sur les lotissements et les clos pour les maisons « The allotments and cottages gardens, act 1887 », elle décide que le cottage est une tenure agricole si la location est faite dans le but d'exploiter le sol, sinon il y a bail à loyer.

Les législations suisse et allemande ont une toute autre conception du bail à ferme. Elles font de ce contrat une catégorie juridique différente du bail à

loyer ; pour elles, le bail à loyer n'est que la location de l'usage des choses et ne peut comprendre que des objets matériels, tandis que le bail à ferme est le louage de droits et peut avoir pour objet indistinctement des biens corporels ou incorporels (1). Cette théorie se trouve déjà en germe chez Pothier, quand il dit qu'on appelle le louage : « bail à ferme, lorsque ce sont des fonds de terre ou des droits qui en font l'objet » (2). Mais cette distinction nous semble tout à fait empirique et critiquable. L'opposition entre le bail de choses et le bail de droits est théoriquement inadmissible et inutile. En effet, dans le bail à loyer ou louage d'usage, c'est encore un droit qu'on loue : le droit d'usage ; pratiquement il est dit qu'on donne une chose à bail, mais en réalité c'est le droit qu'on possède sur cette chose qui fait l'objet de la location.

La définition du bail à ferme, d'après le code civil, est aussi, selon nous, le meilleur guide dans la distinction du bail et de la vente de fruits, distinction difficile, surtout quand le contrat porte sur plusieurs années. Elle nous conduit d'ailleurs à rejeter la solution jurisprudentielle, admise par Guillouard, qui

(1) Traduction du code civil allemand, par O. Meulenaire, article 584 : « Par contrat de bail à ferme, le bailleur s'oblige à faire avoir au fermier l'usage de l'objet et la jouissance des fruits..... ». — Code fédéral suisse, art. 296.

(2) Pothier, *Louage*, n° 4.

considère le contrat comme un bail quand la jouissance de tous les fruits est confiée au concessionnaire; et comme une vente de fruits, dans le cas où le concessionnaire aurait acquis seulement le droit de percevoir une ou plusieurs espèces de produits (1) et à adopter l'opinion de Troplong et de MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, qui considèrent le contrat comme un bail, quand le preneur prépare la venue des fruits et les récoltes, c'est-à-dire dans tous les cas où il y a réellement entreprise agricole, que cette exploitation porte ou ne porte pas sur la totalité des fruits (2).

§ 2. — Caractères de ce contrat.

L'article 1709 du code civil définit le louage de choses « un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain

(1) Guillouard, *Louage*, t. I, n° 8; Cassation, 5 mai 1875, S., 75, 1, 323, D., 75, 1, 368; 12 août 1839, S., 39, 1, 674; 9 mars 1845, S., 45, 1, 262; 1892, S., 92, 1, 423.

(2) Troplong, *Du Louage*, n° 1079 : « Pour qu'il y ait bail, dit Troplong, il faut que la chose soit livrée à un individu pour le mettre à même de percevoir lui-même les fruits que son travail en a tirés. Mais celui qui achète les fruits à naître d'une chose n'a pas en vue d'en préparer la venue par ses propres travaux ».

Baudry-Lacantinerie et Wahl, 3^e édition, n° 9 : « Il suffira pour qu'il y ait bail que le preneur ait à faire les travaux nécessaires pour l'extraction et la préparation de la récolte ; il n'est aucunement nécessaire que cette extraction porte sur les produits de toute nature ».

temps, moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer ». Nous constatons la présence de tous ces éléments dans le bail à ferme : consentement des parties, jouissance d'une chose concédée au fermier et prix payé par lui ; cependant, par son objet et son but, ce contrat présente des caractères spéciaux qui doivent influencer sur sa réglementation et lui donner une physionomie spéciale.

Le fermier, comme tout preneur, s'engage bien à payer le prix de la location et à user de la chose, selon l'expression consacrée, « en bon père de famille », mais cette dernière obligation, dans le bail à ferme, a un aspect particulier qui découle de l'objet et du but même du contrat ; le caractère distinctif, le véritable fondement du louage des héritages ruraux est dans ce fait que le preneur, au lieu d'avoir une jouissance oisive comme dans le bail à loyer, doit cultiver le sol, exercer son industrie sur la chose louée elle-même et apporter à ce travail tout son talent personnel. Le fermier ne reçoit pas du bailleur une chose toute préparée dont il n'y aurait plus qu'à percevoir les fruits qu'elle peut produire ; c'est lui au contraire qui doit s'appliquer à faire fructifier la terre par ses propres moyens ; il ne lui suffit plus comme autrefois d'avoir des bras solides et une famille en âge de travailler, il doit posséder en outre un capital liquide et un matériel souvent important ; le fermier ne prend plus l'ex-

ploitation avec toute sa « monture », il loue seulement la force productrice du sol, apportant lui-même, la plupart du temps, les accessoires nécessaires à la culture (1).

Cette industrie, ce capital, il les applique d'abord à son intérêt personnel, il travaille pour avoir des récoltes abondantes et les vendre, il cherche à tirer le plus de revenus possible d'un sol qu'il a loué en considération de sa force productrice intrinsèque, susceptible de rendements variables, suivant qu'elle est plus ou moins bien pratiquée ; il est un entrepreneur au sens économique du mot, ayant à sa charge les risques de l'exploitation ; voilà ce que dit à ce sujet M. Hitier : « L'agriculteur s'est donné pour principal objectif d'exporter les produits de son exploitation ; il a abandonné la vieille conception, il n'a plus travaillé et produit spécialement pour consommer, il a travaillé et produit spécialement pour vendre... ; il s'est effectué une modification radicale quant à l'importance relative de ces deux objectifs poursuivis. La ferme est devenue une manufacture... » (2).

(1) M. Pigeon, thèse, Paris 1912, *Des baux à ferme dans la Brie*, signale que, pour l'exploitation d'une ferme et les opérations qui peuvent s'y rattacher, il n'est pas rare de voir une entrée en ferme exigeant un capital de 1.000 à 1.200 francs par hectare.

(2) M. Joseph Hitier, *L'agriculture moderne, sa tendance à s'industrialiser*. — *Revue d'économie politique*, 1901, p. 114.

Mais ne met-il pas en même temps ses capitaux et son activité, en quelque sorte, au service du bailleur qui est le plus souvent le propriétaire ? Celui-ci, en effet, voit principalement dans la location un moyen de s'assurer un revenu à l'abri de l'aléa de la production, mais il entend également se décharger des soins de la culture et imposer par là au fermier qu'il aura choisi, en raison de sa solvabilité et aussi de sa capacité professionnelle, l'obligation positive de bien cultiver sa terre. La jouissance du preneur ici doit être en quelque sorte vivifiante, tandis que dans le bail à loyer elle se borne à une obligation générale de ne pas faire et, de plus, est par elle-même une cause d'usure de la chose. Aussi la loi permet au bailleur de faire résilier le bail et même de demander des dommages et intérêts si le fermier est incapable ou paresseux. Beaucoup de propriétaires, en louant leurs héritages ruraux, ne voient que l'occasion de s'en désintéresser complètement ; ils ne se soucient pas des besoins de la ferme et de son exploitant, il leur importe uniquement de trouver un revenu suffisant, dégagé de tout risque ; mais toute autre doit être la véritable conception du bail à ferme : en effet, le bailleur, en tant que propriétaire foncier, charge le fermier de le remplacer dans son rôle social de producteur, il lui confie temporairement l'entreprise agri-

cole inhérente à sa propriété ; c'est pourquoi il ne doit pas, selon nous, devenir indifférent à l'exploitation, au contraire sa préoccupation doit être, vu l'état particulier de sa ferme, de laisser développer et de favoriser l'activité du preneur tout en empêchant celui-ci de trop sacrifier les intérêts permanents de la production à son intérêt immédiat ; c'est à lui de préciser, non dans un sens restrictif, les limites de l'entreprise, car les règles du législateur concernant la jouissance sont ici trop vagues et souvent insuffisantes, les exploitations agricoles étant susceptibles de bien des variations dans leur aspect et leur état. Le propriétaire qui n'exploite pas lui-même, ne doit donc pas devenir l'absentéiste honni par les économistes, car il lui reste à accomplir indirectement certaines obligations que lui impose sa fonction sociale (1).

Nous verrons, au cours de notre étude, qu'il découlera de ces quelques considérations, surtout économiques, concernant l'objet et le but que le bail à ferme

(1) « Ce n'est pas en vain qu'on a dit que le propriétaire contracte un devoir envers la terre... S'il prend telle ou telle mesure qui tende à diminuer les forces déposées en quelque sorte entre ses mains, il manque à son obligation envers la société... car il dépend de lui, dans une forte mesure, de créer l'abondance ou la disette, de contribuer à répandre le bien-être ou d'imposer aux autres des privations et, par suite, de peupler ou dépeupler son pays ». Baudrillart, *Journal des Economistes*, août 1889, p. 165.

doit réaliser, certaines conséquences particulières importantes au point de vue de la réglementation de ce contrat ; par exemple certaines dispositions concernant le louage en général prendront un aspect plus strict dans le bail à ferme, tandis que d'autres au contraire auront une application moins rigoureuse.

Les économistes, notamment les économistes ruraux, considèrent le bail à ferme comme une association où le propriétaire apporterait le capital et le fermier son travail. M. Zolla voit même dans ce contrat une société : « Pour qui veut observer les faits et les étudier attentivement, dit-il, le contrat de bail à ferme n'est lui aussi qu'un contrat de société... » Il est vrai que la science économique ne fait aucune différence entre l'association et la société et certains autres contrats avoisinants dont fait partie le louage ; dès qu'il y a coexistence, collaboration de plusieurs éléments en vue du but commun qui est la production, elle y voit un contrat du type association, par opposition aux contrats qui ont pour but la transmission des biens qui sont les contrats du type échange. Mais la synthèse juridique n'est pas arrivée à ce degré de généralisation et la caractéristique du contrat de société est dans ce fait que chaque partie est soumise à l'aléa, à l'incertitude pour l'avenir dans les bénéfices, suivant la bonne ou la mauvaise fortune de l'entreprise, ce qui n'est pas le cas dans le bail à ferme où

le bailleur cherche surtout précisément à éviter ces risques. D'ailleurs, M. Zolla lui-même convient que le bail à ferme n'est pas juridiquement une société, puisqu'il ajoute : « Sans doute, au point de vue légal, il s'agit dans ce cas d'un louage de chose et le propriétaire foncier dont l'action peut s'effacer au point de disparaître, se borne à céder la jouissance d'un domaine rural, moyennant somme fixe... » (1).

Si ce point de vue économique trop vaste englobe dans une même dénomination des manifestations juridiques différentes, il a contribué à donner un courant bienfaisant aux idées concernant le bail à ferme ; l'idée de l'association a mieux fait sentir le besoin de ne pas faire juridiquement deux antagonistes du bailleur et du preneur, mais au contraire de combiner leurs intérêts particuliers, dans un intérêt commun pour eux-mêmes et pour tous ; l'économie politique a donc fait ressortir combien la notion de l'intérêt général était importante dans le bail à ferme, notion qui a pour conséquence, au point de vue juridique, de limiter des droits trop absolus. De plus, elle montre bien comment, pratiquement, le propriétaire qui veut remplir son devoir social, ne doit pas se désintéresser de l'exploitation.

(1) Zolla, *Questions agricoles d'hier et aujourd'hui*, 1^{re} série, p. 37.

§ 3. — Nature du droit du fermier.

Cette question n'est pas spéciale au bail à ferme ; elle se pose également pour la location des maisons ; mais nous tenons cependant à l'étudier à cause de ses conséquences plus particulièrement importantes au point de vue économique dans le louage des biens ruraux, et aussi parce que l'article 1743 du code civil, pilier de la doctrine du droit réel, a été fait, comme l'a dit le tribun Jaubert, pour favoriser les baux à long terme dans l'agriculture et permettre aux fermiers d'apporter à la terre des avances dont ils seront certains d'être remboursés, c'est-à-dire dans un but économique (1).

Le point de savoir si le preneur n'a pas, d'après le code civil, outre un droit personnel, en vertu de son contrat, lui assurant la délivrance et la jouissance de l'immeuble, un droit réel sur cet immeuble opposable à tous, a été agité pour la première fois par Troplong (2). Son opinion eut quelque écho chez les auteurs (3) et une certaine jurisprudence, formée pour la

(1) Discours prononcé par le tribun Jaubert devant le Corps législatif, Fenet, t. XIV, p. 353.

(2) Troplong, *Du louage*, t. I, n^{os} 6 et suiv., et t. II, n^{os} 473 et suiv.

(3) Paul Jozon, *Revue pratique du droit français*, année 1865, p. 358 et suiv. ; H. Rozy, *Revue pratique du droit français*, année 1865, p. 468 et suiv.

plus grande partie par des arrêts de la cour de Paris, suivit cette théorie (1) ; mais elle souleva une doctrine contraire abondante (2) ; la cour de cassation la condamna également par deux arrêts du 6 mars 1861 (D., 61, 1, 418 ; S., 61, 1, 713) et du 6 février 1865 (D., 65, 1, 133 ; S., 65, 1, 113) et entraîna une jurisprudence uniforme (3) ; aujourd'hui, elle n'est plus soutenue par aucun auteur.

Nous ne voulons donc pas entrer dans les détails d'un débat qui semble déterminé, ni reproduire tous les arguments qui ont été jetés dans la discussion. Nous tenons seulement à montrer brièvement com-

(1) Rouen, 30 juillet 1855, D., 57, 2, 33 ; Paris, 24 juin 1858, S., 59, 2, 146 et *Gaz. Pal.*, 1859, p. 776 ; Paris, 29 mars 1860, S., 60, 2, 122 ; Paris, 8 juillet 1861, S., 62, 2, 67 ; Paris, 12 mars 1862, S., 63, 2, 221.

(2) Duvergier, *Louage*, t. I, nos 28 et 379 ; Marcadé, *Sur l'article 525 et l'article 1743* ; Aubry et Rau, § 167 et 365 ; Demolombe, t. IX, n° 492 ; Guillouard, t. I, *Louage*, n° 27 ; Laurent, t. XXV, n° 9 ; Hue, t. X, n° 273 ; Planiol, t. II, n° 1707 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, 3^e édition, nos 684 et suivants ; articles Labbé, note *Gaz. Pal.*, 1859, p. 776 ; Ferry, *De la nature du droit du fermier ou du locataire* ; M. Mourlon, *De la question de savoir si le preneur n'a qu'un seul droit, un droit purement personnel, ou s'il en a deux, un droit personnel et un droit réel*, *Revue pratique du droit français*, 1870, t. I, p. 193 et 385 ; Feitu, *De la personnalité du droit du preneur*, *Revue pratique*, 1870, t. II, p. 384 ; Léon Giraud, *Une nouvelle explication de l'article 1743 du code civil*, *Revue pratique*, 1880, p. 492.

(3) V. cependant tribunal Seine, 20 juin 1901, D., 32, 2, 379.

bien il est peu probable que les rédacteurs du code aient songé à un droit réel et que les principaux textes qui ont servi de base au système de la réalité peuvent s'expliquer aussi bien par la conception d'un droit personnel.

Pour appuyer notre idée que le législateur de 1804 n'a pas songé, dans sa réglementation du bail à ferme, à donner un droit réel au preneur, nous irons encore une fois chercher des arguments dans l'histoire, dans le milieu économique et social contemporain ; il ne faut pas oublier que le code est le point d'aboutissement des tendances de la Révolution et du droit intermédiaire, que cette période a été dans une large mesure une translation de propriété, une transformation du régime foncier ; elle a substitué, en effet, aux démembrements sans nombre de la propriété féodale et à ses incertitudes, un droit stable, absolu et pour ainsi dire sans entrave. Elle a fait du droit de propriété « la liberté faite visible » (1). Le code civil, contrairement à l'idéal féodal, a répugné au morcellement juridique du domaine ; il a permis un seul démembrement perpétuel, la servitude prédiale ; les autres sont temporaires et limitativement déterminés par la loi, et le droit du preneur n'y figure pas.

(1) Fouillée, *L'idée moderne du droit en Allemagne, en Angleterre, en France*, p. 191.

A cette époque, admettre le droit réel pour le fermier aurait semblé dangereux pour la propriété et facilité comme auparavant l'expulsion lente du propriétaire au profit d'un tenancier. L'idée du droit réel aurait trop rappelé la féodalité, c'est-à-dire le lien direct entre l'individu et la terre. Cette préoccupation s'est nettement manifestée par la suppression de l'emphytéose du code civil, suppression qui a été faite, selon nous, sciemment et non par inadvertance (1). D'ailleurs, les travaux législatifs relatifs au louage qui ont précédé la rédaction du titre VIII, livre III du code civil : exposé des motifs de Galli, rapport de Mouricault, discours de Jaubert, n'ont fait nulle part, même une allusion au droit réel (2).

Maintenant, si nous examinons les principaux textes qui ont servi d'appui aux partisans du droit réel, nous allons constater qu'ils s'entendent clairement dans le système d'un droit personnel.

D'abord l'article 1743 du code civil a-t-il fait nécessairement « passer le droit du preneur de la classe des droits relatifs *jus ad rem*, à la catégorie des droits absolus *jus in re* » ;

Comme le dit Troplong, a-t-il créé en quelque sorte

(1) Guillouard, *Louage*, t. I, n° 10 ; Chénon, *Démembrement de la propriété foncière dans le droit intermédiaire*, p. 165 ; Demolombe, *De la distinction des biens*, t. I, § 485.

(2) Fenet, t. XIV, p. 314, 330 et 352.

un droit de suite et fait du bail une charge réelle sur l'immeuble ? Nous ne le pensons pas et nous allons donner de l'article 1743 une explication certaine, en examinant les origines historiques de cet article.

A Rome, on appliquait dans le louage le principe juridique d'après lequel un successeur à titre particulier ne succède pas aux obligations de son auteur *emptorem quidem fundi necesse non est stare colono, cui prior dominus locavit nisi ea lege emit* (1)... Cependant cette règle fléchissait dans deux cas ; quand l'acquéreur s'était obligé personnellement d'entretenir le bail et quand la vente était faite par le fisc. Dans notre ancien droit, où le bail à ferme n'avait pas comme contrat l'importance qu'il a aujourd'hui, le principe, en restant le même, recevait des exceptions plus nombreuses ; à celles signalées dans le droit romain s'ajoutait le cas de l'immeuble vendu avec rachat ; de plus la clause dérogatoire conventionnelle était devenue de style. Enfin, lors même que l'acquéreur n'était point tenu de respecter le bail, il ne pouvait expulser le preneur en « surterme », obligation que Pothier fait découler de l'équité naturelle (2).

Le droit intermédiaire, par la loi du 8 septembre et

(1) Loi 9, au Code, *De locato et conducto*, liv. IV, titre 65.

(2) Pothier, *Du louage*, n° 297 : c'était plutôt là une mesure de protection pour les intérêts agricoles.

6 octobre 1791 (1), vint encore restreindre, seulement pour les baux ruraux, la faculté d'expulsion accordée à l'acquéreur et c'est dans cette loi que nous trouvons nettement établis les motifs utilitaires qui ont poussé le législateur à déroger au principe que l'ayant-cause à titre particulier ne succède point aux obligations de son auteur. Dès cette époque, on avait compris que le fermier, pour exploiter la terre, avait besoin d'une jouissance stable et suffisamment longue. Aussi, comme l'écrivent MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl : « Le droit du preneur n'a pas changé de nature dans la législation intermédiaire et si, à cette époque, l'acquéreur a dû respecter les baux ruraux d'une certaine durée, c'est évidemment que, sans souci des principes, on s'est laissé guider par une considération économique grave »... Le code civil a donc simplement complété la réforme qui se préparait depuis si longtemps, en étendant les dispositions de la loi de 1791 aux baux des maisons, et ainsi peu à

(1) Loi du 28 septembre et 6 octobre 1791, section II, relative aux biens de campagne. Article II : « Dans un bail de six années ou au-dessous, fait après publication du présent décret, quand il n'y aura pas de clause sur le droit du nouvel acquéreur à titre singulier, la résiliation du bail en cas de vente du fonds n'aura lieu que de gré à gré. Quand il n'y aura pas de clause sur ce point, dans les baux de plus de six ans, en cas de vente du fonds, le nouvel acquéreur à titre singulier pourra exiger la résiliation, à condition de cultiver lui-même sa propriété... »

peu l'exception est devenue la règle générale : l'obligation imposée à l'acquéreur par l'article 1743 du code civil, qui ne vise textuellement que l'hypothèse de vente, mais qui s'étend en réalité à tous les successeurs particuliers, trouve donc sa justification et une base solide dans l'intérêt public.

La confirmation de l'idée que 1743 est étranger à tout droit réel se trouve dans 1673 ; cet article précise que les baux faits sans fraude par l'acquéreur à réméré doivent être exécutés par le vendeur, alors que les hypothèques et les servitudes qui avaient été consenties par cet acheteur sont résolues. Il en est de même pour les baux consentis par l'usufruitier qui survivent à son propre droit (art. 595 c. civ.).

D'ailleurs, la théorie du droit réel n'expliquerait pas entièrement à elle seule l'article 1743. En effet, le droit réel donne bien au preneur le droit de suivre la chose louée à l'encontre des tiers acquéreurs ; mais il ne lui permettrait pas d'exiger d'eux qu'ils le fassent jouir dans les mêmes conditions particulières que le vendeur qui est seul personnellement obligé par le contrat.

Nous pensons que les motifs économiques qui ont dicté 1743 n'ont pas eu nécessairement pour résultat de donner un droit de suite au preneur ; cette disposition, en effet, peut trouver sa base juridique dans une subrogation de l'acquéreur aux obligations du

bailleur, subrogation qui repose sur l'idée d'une convention tacite qui doit exister raisonnablement entre les parties (1). Les partisans du droit réel voient dans l'article 684 du code de procédure civile, qui rend le droit du preneur opposable aux créanciers saisissants, la trace d'un droit de préférence, c'est-à-dire le deuxième élément de la réalité (2) ; cependant, cet article qui est la reproduction d'une disposition de l'ancien droit, trouve encore, selon nous, sa raison d'être uniquement dans des motifs d'ordre pratique ; la pensée utilitaire du législateur ressort des termes mêmes de la disposition ; en effet, la loi, en cas de saisie, maintient non seulement les baux antérieurs au commandement, parce qu'ils sont incontestable-

(1) Feitu, *Revue pratique*, 1870, t. II, p. 404 ; « L'obligation de l'acquéreur trouve d'abord sa justification dans un quasi-contrat ou plus simplement dans la loi ; on peut dire qu'il existe entre le bailleur et le preneur convention tacite, idée qui justifie les clauses de style de l'ancien droit... » ; Mourlon, *Revue pratique*, 1870, t. I, p. 207 ; Léon Giraud, *Revue pratique*, 1880, p. 492, donne une explication ingénieuse de 1743. D'après lui, il y aurait là une application de l'action paulienne ou révocatoire. MM. Aubry et Rau expliquent 1743 par l'extension de la maxime « nemo plus juris in alium transfere potest quam ipse habet », cependant cette maxime, pour nous, ne s'applique qu'en cas de collision entre deux droits réels.

(2) Article 684, code procédure civile : « Les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement, pourront être annulés si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. »

ment sérieux, mais elle permet également au juge d'apprécier, pour les maintenir, si, parmi les baux postérieurs, il n'y en aurait pas qui seraient exempts de fraude, répondant par conséquent à un intérêt économique véritable.

Maintenant certains textes prouvent nettement l'idée d'un droit personnel.

D'abord, l'article 1709 définit le louage de choses « un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose... ». Par cette définition empruntée à Pothier (1), le bailleur est simplement tenu d'une obligation de faire au profit du preneur et la possibilité pour celui-ci d'être mis en jouissance *manu militari* n'est que l'application de l'article 1144 du code civil, relatif à l'obligation de faire. Il est de plus intéressant de rapprocher l'article 1809 de l'article 578 qui nous donne la définition de l'usufruit et montre nettement qu'à la différence du locataire, l'usufruitier a un droit réel sur la chose (2).

Ensuite, les travaux préparatoires de la loi du 23 mars 1855, qui a soumis les baux de plus de 18 ans à la transcription, s'expliquent clairement sur la nature du droit du preneur : « On a dû assujettir à la

(1) *Louage*, n° I.

(2) Art. 578, code civil : « L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même ; mais à la charge d'en conserver la substance. »

transcription (a dit le rapporteur de la loi) tous les actes qui, sans constituer des droits réels, imposent cependant à la propriété des charges qui sont de nature à en altérer sensiblement la valeur, tels que les baux à long terme ».

L'ensemble de la législation s'harmonise parfaitement dans le système personnel ; notamment la question du paiement de l'impôt foncier et des droits d'enregistrement.

Nous avons vu que Troplong a soutenu le premier la thèse du droit réel ; d'après lui, la réalité est l'élément essentiel du droit du preneur et le droit personnel n'en serait qu'une suite secondaire, découlant de chaque convention particulière. Malgré son affirmation, il n'est pas parvenu à la conclusion d'un droit réel parfait, puisqu'il a reconnu que ce droit ne constituait pas, d'après le code civil, un démembrement de la propriété et qu'il était mélangé de précarité (1).

Aussi MM. Jozon et Rozy, dans des articles de la *Revue du Droit Français*, prétendent-ils arriver à la véritable solution en corrigeant la théorie absolue de Troplong et en admettant que le preneur a un droit personnel et un droit réel coexistants, le premier vis-à-vis du bailleur, puisqu'aux termes de l'article 1709,

(1) Troplong, *Louage*, t. I, n° 6.

celui-ci est obligé de le faire jouir ; le second, vis-à-vis des tiers, attendu que, d'après l'article 1743, le fermier jouit de la chose, même si elle passe aux mains des tiers acquéreurs ; le droit réel est l'accessoire du droit personnel ; cette doctrine qui semble concevoir un droit mixte, hybride, a été suivie par la juridiction de la cour de Paris et de Rouen (Voir Paris, 24 juin 1858, note contraire de M. Labbé, *Journal du Palais*, 1859, p. 776), et avait son avantage ; outre qu'elle donnait une action directe au preneur contre les tiers en cas de trouble de droit, elle lui permettait d'assigner le défendeur à son choix devant le tribunal de la situation ou du domicile du défendeur (chose qui d'ailleurs n'est pas tout à fait exacte présentée en ces termes, comme nous le verrons plus tard) (1). Mais, pour arriver à ce résultat, était-il nécessaire d'aller chercher ce que certains juristes traditionnalistes pourraient appeler une monstruosité juridique ? Nullement. La thèse du droit réel suffisait à elle seule pour donner la même solution ; car, ainsi que le dit M. Cuhe : donnent lieu à des ac-

(1) Dans le système du droit personnel, le preneur n'a pas d'action possessoire, mais il peut cependant les exercer non pas en son nom personnel, mais comme créancier du bailleur, en vertu de l'art. 1466 du code civil. Voir Glasson, *Procédure civile*, n° 252 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, *Louage*, n° 543.

tions mixtes, c'est-à-dire bénéficiant de la double compétence du tribunal de la situation des lieux ou du domicile du défendeur, d'après l'article 59 du code de procédure civile, « les actions qui tendent à l'exécution d'un acte qui a transféré ou créé un droit réel immobilier en même temps qu'il a fait naître un droit de créance » (1) ; car le transfert conventionnel de la propriété inventé par le code civil n'en laisse pas moins subsister une créance de livraison prenant sa source dans le contrat, en même temps que le droit réel.

Les partisans du droit réel n'ont donc pu trouver dans la législation du code civil, la confirmation absolue de leur théorie, mais il y a peut-être, cependant dans le droit du preneur, quelque chose de plus qu'un droit personnel.

En effet, le bail n'est pas dépourvu de sanction, même à l'égard des tiers, puisque, d'après l'article 1743 du code civil, il est, sous certaines conditions, opposable à l'acquéreur de la chose louée. De plus, survient-il un conflit entre deux preneurs, dont les baux ont date certaine, on appliquera la maxime « *prior tempore, potior jure* » comme en matière immobilière. Enfin, l'article 684 du code de procédure civile permet au locataire de rester en possession,

(1) Cuche, *Traité de procédure civile et commerciale*, n° 132.

nonobstant la faillite du bailleur, lorsque le bail a date certaine.

En revanche, il est reconnu que le preneur n'a pas d'action réelle en revendication, ni d'action possessoire, contre les tiers qui viendraient troubler sa jouissance de la chose louée. Il ne peut se défendre qu'en agissant par et contre son propriétaire.

Le droit du preneur est donc complexe, et peut-être avons-nous tort d'établir une cloison étanche entre le droit réel et le droit personnel ou de créance, de voir entre eux une différence d'essence. Ainsi la théorie sociale du droit, qui ne voit dans le droit réel, envisagé pendant longtemps comme un rapport direct entre une personne et une chose, qu'un rapport juridique entre personnes, comme dans tout droit de créance, serait peut-être plus proche de la réalité (1).

Si on se place au point de vue purement théorique, la conception d'un droit réel appartenant au preneur se comprend tout aussi aisément et il semble bien que

(1) Demogue, *Les notions fondamentales du droit privé*, p. 431 : « Un droit ne peut exister à l'égard d'une chose, il n'existe qu'à l'égard d'une personne, il ne peut être invoqué que contre une personne..... Le rapport entre le propriétaire et le bien est un rapport de fait, identique à celui qui existerait entre le premier venu qui s'emparerait de la chose.... Il n'y a pas de droit contre les choses, il y a simplement sur elles des pouvoirs de fait, que la loi ceint d'une âme sociale appelée le droit ». Planiol, t. II, *Traité de droit civil*, n° 1711, en note.

le développement historique du droit et l'évolution économique et sociale y poussent (1). Nous verrons bientôt qu'un mouvement se fait de ce côté dans la législation et les idées, surtout à propos du bail à ferme, à cause de l'intérêt agricole qui domine la question.

Le fermier, au point de vue économique, a un empire incontestable sur le bien loué ; dans une large mesure, il en est le maître apparent. Et comme le dit M. Viollet : « Les longs pactes du travail avec la terre ne vont-ils pas naître ? Un nouveau cycle économique, comparable à celui qui s'est fermé il y a eu bientôt cent ans, ne va-t-il pas s'ouvrir sous nos yeux ? Comme à la fin de l'empire romain, la terre abandonnée appelle les bras courageux qui contracteront avec elle de durables alliances... » (2).

L'époque moderne a, en effet, fait revivre certains baux de biens ruraux que la législation intermédiaire et le code civil avaient supprimés ou tout au moins laissés dans l'ombre, parce que dans ces baux le preneur avait un droit réel rappelant la féodalité.

D'abord, elle a consacré l'existence de baux locaux, tels que le bail à convenant ou à domaine congéable usité en Bretagne, dans les Côtes-du-Nord, le Finistère et le Morbihan, et le bail à complant,

(1) Emmanuel Levy, *Revue Le mouvement socialiste*, 1912.

(2) Viollet, *Histoire du droit français*, n° 728.

usité dans l'ancien ressort de la coutume du Poitou et de La Rochelle.

La loi du 8 février 1897 est venue donner à une ancienne coutume une vie juridique certaine, en réglant certains points d'un vieux mode de tenure, jadis régi surtout par les usements de Broerec, de Cornouailles, de Rohan et de Tréguier, et dont l'existence était discutée, attendu qu'elle était plus ou moins conciliable avec le silence du code civil. Il s'agit, dit M. Henry, « d'une combinaison dans des conditions toutes spéciales de la superficie et de l'emphytéose... Propriétaire superficiaire, le domanier est aussi investi, comme emphytéote d'un droit réel de jouissance sur le fonds lui-même » (1). Voilà donc un bail de biens ruraux où le preneur possède un droit réel.

La loi du 8 mars 1898 est venue également confirmer incidemment l'existence d'un bail usité autrefois dans le ressort de la coutume du Poitou et de La Rochelle, nous voulons dire le bail à complant.

Le bail à complant n'était autre chose qu'un bail fait, comme le bail à domaine congéable, à charge de construire, ou plutôt à charge de complanter, mais, le plus souvent, perpétuel. Sans que les auteurs et la jurisprudence soient d'avis unanime à cet égard, le complanteur a un droit réel selon nous ; en tout cas, la

(1) Henry, *Commentaires et historique de la loi du 8 février 1897*, *Rev. critique de législation et de jurisprudence*, p. 166.

question a été tranchée affirmativement pour les complants de l'ancien comté nantais qui aujourd'hui sont les plus nombreux et les plus importants (1).

Enfin, nous citerons la loi du 25 juin 1902 qui est venue consacrer définitivement le bail emphytéotique qu'une jurisprudence avait considéré comme subsistant depuis le code civil. L'article 1^{er} de ladite loi dit : « Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel, susceptible d'hypothèque... » Mais ce qui est surtout intéressant d'examiner, ce sont les travaux préparatoires qui ont précédé cette loi ; c'est là surtout où nous voyons la tendance du législateur, à donner au preneur un droit réel, qui ne semble plus dangereux pour la sécurité de la propriété foncière. En effet, dans les travaux préparatoires de la loi du 25 juin 1902, se manifeste nettement l'intention d'assimiler le bail à long terme et l'emphytéose ; la commission du Sénat avait même voulu établir une présomption légale d'emphytéose pour les baux de 30 ans ou plus, quelle que soit leur dénomination, proposition qui fut d'ailleurs combattue par le rapporteur ; de même dans la proposition de loi finale acceptée par cette commission et dans le projet gouvernemental figurait la disposition suivante : « Le bail de biens immeubles consenti

(1) Cass. civ., 9 mars 1870, S., 70, 1, 196 ; D., 70, 1, 279.

pour trente ans au moins ou quatre-vingt-dix-neuf ans au plus, prend le nom d'emphytéose ou de bail à long terme ». Voilà l'idée première du législateur de 1902 (1).

Toute cette législation moderne montre, selon nous, une évolution d'idées vers un but unique, auquel la raison juridique semble devoir tendre, ainsi que le mouvement économique et social : accorder un droit réel au preneur, surtout au fermier.

Quels sont donc les principaux avantages du droit réel envisagés principalement au point de vue économique ?

Le droit réel, dans le bail à ferme, serait d'un grand avantage pratique, non seulement pour le preneur, mais encore pour le bailleur, au point de vue de la compétence *ratione personæ* ; il résoudrait la question, choquante dans la plupart des cas, de voir juger certaines questions touchant de plus ou moins près l'exploitation agricole, c'est-à-dire des questions locales nécessitant des expertises, des visites de lieux importantes, par un tribunal quelquefois éloigné et peu au courant des choses agricoles. Le tribunal du domicile du défendeur ne resterait compétent qu'en matière purement personnelle, où il importe moins

(1) Voir rapport de M. Ribière, *Journal Off.*, 1882, Doc. parlam., Sénat, p. 17 ; Séance du 18 février 1882, *Journal Officiel*, 19 février, débats parlementaires, Sénat, p. 87 et 88.

d'avoir affaire à tel ou tel tribunal, par exemple pour tout ce qui regarde le paiement des fermages. La compétence appartiendrait donc dans la plupart des cas au tribunal du lieu de la situation (action tendant à la reconnaissance du droit du preneur et de ses conséquences, action en délivrance, en garantie, action du bailleur contre le preneur, en réparation ou pour dommages causés.

Cependant, dans certains cas, la règle *actor sequitur forum rei* se trouve déjà modifiée dans le système actuel ; par exemple, pour les mesures urgentes (à peu près toutes le sont ou sont susceptibles de l'être) c'est le juge des référés du lieu de la situation qui est compétent ; en effet, c'est celui qui pourra apprécier le mieux les mesures à prendre concernant l'état des immeubles ; cette compétence du juge des référés devient, nous le savons, de plus en plus importante. Jusqu'à présent, l'usage ne s'en est pas généralisé dans les campagnes, mais en matière de bail à loyer, il n'y a qu'à ouvrir les recueils judiciaires pour constater le grand nombre de cas où peut intervenir le juge des référés dont les pouvoirs s'étendent tous les jours.

Ensuite, d'après la jurisprudence, la demande en validité de saisie-gagerie pratiquée par le bailleur et la demande accessoire en condamnation au paiement de loyers sont jugées par le tribunal de la situation,

tout cela par analogie avec la saisie-exécution (art. 608 et 609, C. pr. civ.).

Le juge de paix de la situation des lieux est également compétent dans un grand nombre de cas relatifs aux baux d'immeubles.

A un autre point de vue, le système procédural sera simplifié par le droit réel du preneur ; actuellement le preneur ne peut agir directement contre un tiers qui le trouble dans sa jouissance ; il n'a pas les actions possessoires, il ne possède que par son bailleur, aussi pour obtenir satisfaction, il ne peut que s'adresser à lui, ce qui est une complication, une perte de temps que le droit réel fait disparaître.

Mais surtout, le droit réel sera utile pour le fermier, grâce à l'hypothèque qu'il lui donnera. Mais à cet égard, il faut l'intervention législative car l'énumération des droits réels susceptibles d'hypothèques est faite limitativement par l'article 2118 du code civil ; c'est pourquoi, ni la doctrine ni la jurisprudence, même en considérant le droit du preneur comme réel, ne pourraient arriver à lui reconnaître ce droit. D'ailleurs, un droit réel sans hypothèque serait une anomalie dans notre droit, il y aurait là un défaut d'harmonie.

Mais cette faculté d'hypothéquer n'aurait une importance économique, qu'autant que la durée de bail serait assez longue pour conférer à ce droit une va-

leur véritable, car dans les baux à court terme, le crédit agricole personnel, tel qu'il est établi sous la forme du warrant, est plus souple et plus important. L'avenir de l'hypothèque du fermier tient donc tout dans la question de la durée du bail, question que nous examinerons plus tard.

CHAPITRE II

Considérations générales sur la jouissance du fermier.

§ 1. — Caractères de cette jouissance.

Nous avons vu que le bail à ferme a pour but de procurer au preneur la jouissance d'un fonds de terre : « terre volante » ou d'une exploitation agricole : « corps de ferme ».

Quels sont donc les principaux caractères de cette jouissance ? Les articles 1728 et 1729 du code civil, communs aux baux à loyer et à ferme, nous disent que le preneur doit user de la chose en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée ; l'article 1766, spécial aux baux à ferme, ne fait que préciser la même idée (1). Aussi il importe tout d'a-

(1) Article 1766 « Si le preneur d'un héritage rural ne se garnit pas des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne l'agriculture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

« En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-

bord de développer les termes de la loi qui sont un peu vagues dans leur brièveté.

L'expression : jouir en bon père de famille, employée également pour résumer la jouissance de l'usufruitier nous vient du droit romain ; elle est la traduction du mot latin *paterfamilias* qui veut dire propriétaire. Les rédacteurs du code civil n'ont eu qu'à prendre cette formule développée par Pothier, qui répondait en même temps à leurs idées économiques ; en effet pour eux, le rôle du fermier dans son exploitation devait se borner autant que possible à suivre les vues du propriétaire, il tenait la place de ce dernier et devait agir comme celui-ci l'aurait fait. Malgré l'atténuation faite par les commentateurs, disant qu'on doit apprécier ici le bon propriétaire plutôt *in abstracto* qu'*in concreto*, nous voyons encore là apparaître le rôle prépondérant et un peu providentiel du propriétaire foncier ; c'est en lui seul que peut se trouver le cultivateur parfait et les efforts du fermier doivent tendre à l'imiter. Cependant nous pensons qu'il faut abstraire de la jouissance toute idée de propriété qui lui est étrangère et peut en fausser les éléments ; les règles d'une bonne jouissance sont au-dessus des questions juridiques et ne doivent relever que de la science et des principes économiques qui for-

ci est tenu des dommages-intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764. »

gent, en quelque sorte, à mesure de l'évolution, un *homo agricolis* dont chaque agriculteur, qu'il soit propriétaire ou non, doit chercher à s'approcher le plus possible. Le fermier en prenant à bail un immeuble rural se charge de la mise en valeur de cet immeuble, non seulement pour le propriétaire mais pour lui-même et pour tous ; il doit posséder la liberté dans son exploitation pourvu qu'il ne soit pas en contradiction avec l'art agricole.

Il est aisé d'apercevoir immédiatement la complexité de cette jouissance et combien il est impossible à la loi d'expliquer tout ce qu'elle comporte. « La culture des terres, dit Duvergier, a tant d'objets différents, et les procédés qui sont mis en usage sont si variés, qu'il n'est pas possible de songer à indiquer d'une manière complète toutes les opérations que les cultivateurs des diverses espèces de fonds doivent faire, tous les moyens qu'ils doivent employer, non plus que les actes dont ils doivent s'abstenir » (1). Les auteurs, qui ont essayé de montrer ce que pouvait être une jouissance d'un bien rural, n'ont pu que donner quelques exemples, pris au hasard, au milieu de cette activité économique considérable ; ainsi le fermier d'une vigne doit la bien façonner, la bien fumer, la bien entretenir d'échalas ; pour une terre laboura-

(1) Duvergier, *Louage*, tome II, n° 95.

ble, il doit la fumer, la labourer, l'ensemencer et enlever les mauvaises herbes... ; s'il s'agit de prairies, il doit les étaupiner et les dépouiller des herbes qui n'ont pas été pâturées. C'est donc avec raison que le législateur n'a pas cherché à sortir d'une donnée tout à fait générale.

La jouissance du fermier doit être, en second lieu, conforme à la destination du bien loué. Au premier abord cette obligation semble se confondre avec la précédente ; cependant elle est distincte et plus particulière, elle met directement en jeu le bien dans son individualité et sauvegarde les vues personnelles du propriétaire ; il se peut, en effet, qu'un fermier fasse de la bonne culture, se comporte, comme le dit la loi, en bon père de famille, sans tenir compte de la destination particulière de l'exploitation ; lors même que le changement de destination opéré ne causerait aucun préjudice au propriétaire et même serait plus avantageux, ce dernier a le droit de s'en plaindre comme étant une atteinte à son droit de propriété. Pourtant, nous verrons, quand nous étudierons l'étendue de la jouissance du fermier, qu'il ne faut pas exagérer cette obligation ; vu la complexité d'une exploitation agricole, celui-ci a le droit de faire certaines transformations, pourvu qu'elles ne changent en rien la destination générale du bien loué, car dans le bail à ferme le changement de destination aboutit à un change-

ment de forme (1). La destination qui est le plus souvent indiquée par la convention, résulte, à défaut d'état des lieux, de circonstances variées et nombreuses que la loi n'a pu prévoir, mais dont la plus importante est la jouissance des exploitants antérieurs.

Si le code civil a fixé des limites un peu vagues à la jouissance du fermier, il a donné cependant, expressément ou tacitement, un guide pour la déterminer : nous voulons dire les usages locaux. Il a déjà été dit précédemment, d'une façon générale, quelle importance ils avaient. C'est une sorte de législation occulte qui règle dans ses moindres détails les obligations de l'exploitant qui arrive à resserrer son activité dans un cercle étroit ; s'il est des usages qui résolvent merveilleusement, au point de vue économique, certains problèmes laissés par la loi dans l'ombre, d'autres oppriment le fermier et subsistent dans le contrat de bail, alors que les propriétaires, exploitant eux-mêmes, les ont abandonnés depuis longtemps comme étant vieillots. Les règles multiples, bonnes à une époque où le rôle de l'homme était secondaire dans la production, à côté de celui de la nature, ne

(1) Lorsqu'il s'agit d'un terrain livré à la culture, le droit du preneur ne s'arrête qu'au moment où, par l'effet des modifications ou aménagements, le fonds éprouverait quelque détérioration et perdrait de sa valeur intrinsèque ou de sa valeur productive. Tribunal Tournai, 28 novembre 1900, *Pasicrisie*, 1901, 3, 160.

sont plus compatibles, pour la plupart, avec notre état économique.

Une autre limitation plus étroite à l'activité du fermier, se trouve dans la charte que lui donne le propriétaire, car aujourd'hui, à part les « terres volantes », c'est-à-dire parcelles de terre isolées qui sont louées verbalement à de modestes cultivateurs, une convention écrite réglemente minutieusement les rapports entre le bailleur et le preneur ; il faut se rappeler que dans notre droit civil, notamment dans les contrats, à part quelques rares dispositions impératives d'ordre public, la loi est supplétive, c'est-à-dire qu'elle s'applique à défaut de convention particulière contraire ; elle n'est que l'expression de la volonté présumée des parties. La convention, souvent œuvre exclusive d'un propriétaire qui se soucie moins de l'avenir agricole de sa terre que d'un gros revenu à en retirer, n'a qu'un double but : assujettir le fermier à des règles de culture minutieuses, onéreuses et souvent surannées (1), faire échapper le bailleur aux obligations que la loi pourrait mettre à sa charge.

L'inutilité de certains usages et cette abondance de clauses prohibitives dans les baux font que la pratique est forcée d'enfreindre journellement ces défen-

(1) Voir sur ce point Mabille de Poncheville, *L'indemnité de plus-value*, thèse, Lille, 1900 ; Just Martin, *De l'indemnité au fermier sortant pour arrières fumures*, thèse, Grenoble, 1901.

ses ou ces usages, qui gardent cependant leur valeur au point de vue juridique et peuvent servir d'arme au bailleur, dès qu'il ne vit plus en bonne intelligence avec son fermier, car il faut le dire, les susceptibilités du propriétaire foncier sont grandes ; lorsque dans le commerce, dès qu'une convention bien étudiée a été faite, on cherche à la faire durer le plus possible, ici le propriétaire n'admet pas d'accommodement, ni d'observation, il est le maître de sa chose. Cette position fâcheuse, et pour l'intérêt des parties et pour l'intérêt général, exige des modifications ; il faut mettre en harmonie les conditions écrites des baux et les usages, avec les pratiques et les cultures nouvelles dont les avantages sont constatés.

Pour arriver à cette harmonie une réforme législative serait peut-être utile, mais il faudrait l'employer avec prudence, car la loi, en s'engageant dans une réglementation détaillée, risquerait de figer l'évolution économique. Un moyen, peut-être le meilleur, nous en avons déjà parlé, réside dans la jurisprudence, dont le rôle, s'il est bien compris, est de suivre pas à pas le progrès économique et social d'un peuple. En effet, quelle est la sanction édictée par l'article 1729 et par l'article 1766 de l'obligation pour le preneur de jouir en bon père de famille ? Voici ce que dit à cet égard l'article 1766 : « s'il (le fermier) ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un

autre usage que celui auquel elle a été destinée ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail ». Les mots « suivant les circonstances », voilà l'important, selon nous, au point de vue économique, car ils indiquent le pouvoir discrétionnaire pour les tribunaux d'apprécier, si oui ou non, les motifs invoqués par le bailleur sont assez graves pour appeler une sanction, si le fermier lui a causé un préjudice appréciable par sa jouissance. Ainsi le juge éclairé peut estimer à leur juste valeur les entraves à la bonne exploitation du preneur, dont nous venons de parler et ramener le propriétaire foncier à une plus saine compréhension des choses.

§ 2. — Principales obligations découlant de la jouissance du preneur.

Le fermier doit :

- 1° Garnir l'héritage des ustensiles nécessaires à son exploitation.
- 2° L'entretenir dans un bon état de culture.
- 3° Engranger les fruits dans les lieux à ce destinés.
- 4° Dénoncer au propriétaire les usurpations qui pourraient être commises sur le fonds.

Nous ne parlerons pas de ces deux dernières obligations car elles n'ont aucun intérêt au point de vue

agricole ; en effet, l'article 1767 du code civil est fait uniquement pour assurer au bailleur la conservation de son gage (1), l'article 1768 charge le fermier de veiller à l'intégralité d'un bien dont le propriétaire est le plus souvent éloigné.

1° La condition primordiale pour le fermier, s'il veut faire de la bonne culture, est d'avoir le matériel nécessaire à la mise en valeur du bien qu'il a loué ; aussi l'article 1766 lui impose-t-il spécialement de garnir l'héritage de bestiaux et d'ustensiles, ce que, dans le monde agricole, on appelle cheptel vif et cheptel mort.

Cette obligation a une grande importance au point de vue économique, elle impose au preneur d'avoir constamment les moyens suffisants pour mener à bien son entreprise. Mais le législateur n'a-t-il pas entendu que le mobilier suffisant pour l'exploitation, le fût également pour assurer le privilège donné au bailleur par l'article 2102-1° du code civil.

Là-dessus les avis sont partagés.

Une première opinion voit dans l'article 1766 une application de l'article 1752 ; la garniture de l'immeu-

(1) Cependant, certains prétendent que cet article peut être considéré comme ayant pour but d'assurer la consommation des herbes sur place.

ble doit être non seulement suffisante pour cultiver, mais aussi pour répondre des fermages (1).

Une seconde opinion, qui a la tradition pour elle, à laquelle nous nous rallions, ne voit là qu'une disposition d'ordre pratique (2) ; voici ce que dit Pothier (3), à cet égard : « A l'égard des métairies, les fruits de la terre répondent des fermes ; le fermier peut être néanmoins contraint de garnir la métairie de meubles aratoires et des bestiaux nécessaires pour la faire valoir, et cette obligation naît de la nature même du bail ; car étant obligé de jouir de la métairie en bon père de famille et de la cultiver, il s'ensuit qu'il doit avoir tout ce qui est nécessaire pour la cultiver ». En droit romain, les récoltes seules étaient affectées au paiement des loyers qui, logiquement, doivent les garantir suffisamment ; l'édit du préteur permettait seulement, par convention expresse, d'étendre la sûreté du bailleur aux *invecta et illata* du colon. Dans notre ancien droit, certaines coutumes, notamment celles de Paris et d'Orléans étendaient le privilège aux meubles des fermiers, mais sans dire dans quelle mesure.

(1) Laurent, *Principes de droit civil français*, t. XXV, n° 135 ; Guillouard, *Louage*, t. II, n° 516 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, 3^e édit., *Louage*, n° 695.

(2) Duvergier, *Louage*, t. II, n° 400 ; Troplong, *Louage*, t. II, n° 660 ; Aubry et Rau, § 371, note.

(3) Pothier, *Louage*, n° 204.

La première idée étend arbitrairement le texte de l'article 1766 et ensuite elle peut avoir des conséquences funestes au point de vue économique. En effet, les meubles meublant des fermiers ayant en général une petite valeur, ceux-ci seraient forcés d'avoir un matériel dépassant leurs besoins, ce qui serait absurde ; par exemple dans les pays à grande culture, où les fermages sont très élevés et où l'outillage est surtout mécanique, par conséquent subit une grande dépréciation dès qu'il a été mis en service, il faudrait que l'exploitant emploie ses capitaux à acheter des objets inutiles pour la seule garantie du bailleur. De notre idée résultent les conséquences pratiques suivantes : Dès que le matériel répond aux besoins de l'exploitation, le bailleur ne peut se plaindre de son insuffisance pour la garantie des fermages.

De même, bien que tout ce que le fermier apporte dans les lieux loués soit en principe grevé du privilège du bailleur, l'article 2102, § 1, le dit expressément, l'exécution du matériel ne devra se faire que si la vente des fruits est insuffisante, ce matériel étant en quelque sorte l'outillage professionnel du preneur.

Il faut décider également que la ferme pourra être garnie avec un mobilier loué à un tiers, si le bailleur n'a pas stipulé le contraire ; cette solution, peut-être un peu hardie, est favorable au crédit du fermier ;

elle lui permet d'user du contrat de cheptel (1) et surtout des combinaisons plus modernes.

Dans certaines régions, notamment dans le centre et le midi de la France (2), l'obligation de garnir la ferme pour le preneur ne se pose pas ; car ainsi que le faisait déjà remarquer la cour de Limoges, lors de la rédaction du code civil, le fermier y reçoit la plupart du temps ce que Pothier appelle un héritage « embétaillé ». Le propriétaire, au lieu de livrer seulement sa terre et ses bâtiments, fournit en même temps les accessoires qui garnissent l'héritage et principalement les bestiaux nécessaires à la culture, choses qui sont immeubles par destination et par conséquent sa propriété ; c'est ce qu'on appelle un cheptel de fer et le contrat qui en fait l'objet porte le même nom, contrat qui, pratiquement n'est pas distinct du bail, puisqu'il a même durée et suit son sort. Comme le disent MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 4235, *Louage* : « Il y a deux baux confondus en un seul, le bail à métairie et le bail des animaux destinés à son exploitation. Le cheptel de fer dans l'article 1821 du code civil, comme tout autre cheptel, désigne uni-

(1) *Contra*, Guillaouard, *Louage*, n° 516. Voir, *Usages locaux des Dombes et de la Bresse*, la fréquence du cheptel donné par un tiers.

(2) Cher, Allier, Indre, Nièvre, Charentes, Limousin, Cantal... Voir à cet égard les usages locaux de ces différentes contrées.

quement un fonds de bestiaux livré au fermier suivant estimation, à charge pour celui-ci d'en supporter les risques et d'en rendre un pareil à fin de bail ; c'est le cheptel vif ; mais le langage agricole comprend également sous le nom de cheptel les instruments de culture proprement dits ou autres accessoires (1) ; c'est le cheptel mort, dont la réglementation coutumière est quelquefois sensiblement différente, quoiqu'il soit livré également avec état estimatif ».

La localisation des fermes « embétaillées » tient peut-être à cette circonstance qu'autrefois les régions où existe cette pratique étaient pauvres et que les fermiers n'avaient pas de capitaux suffisants pour acheter un matériel ; mais nous y voyons également le résultat de l'ancienne pratique générale du métayage qui obligeait le bailleur à fournir un cheptel.

2° Il est impossible d'expliquer en détail tout ce que comporte une telle obligation, ce serait toute la culture d'un fermier qu'il faudrait passer en revue en tenant compte de tous les objets auxquels elle peut

(1) Cass. req., 20 novembre 1906, D., 1911, 4, 503, dit que le contrat par lequel un fermier reçoit à l'entrée, à titre de cheptel, une certaine quantité de foin et de paille qu'il doit rendre en pareille quantité à l'expiration, est un bail à cheptel de fer.

Étymologie du mot *chaptel de fer*. Voir rapport de Mouricault ; Fenet, XIV, p. 347 ; Beaumanoir, chap. LXVI.

s'appliquer. Nous n'entendons pas nous étendre sur cette question qui ferait plutôt l'objet d'un manuel agricole que d'une étude juridique ; cependant nous pensons qu'il n'est pas inutile d'examiner quelques points importants qui peuvent avoir trait à la mise en culture, vis-à-vis de la loi ou des conventions, par exemple les questions des assolements, des empailllements et des fumiers et engrais.

L'assolement est le mode de culture qui consiste à faire alterner les ensemencements suivant une certaine rotation dans le but de retirer le plus grand produit de la terre sans trop la fatiguer ; les mêmes cultures sur un même domaine reviennent sur la même terre tous les deux, trois, quatre ans, suivant que l'assolement est biennal, triennal ou quadriennal et chaque culture annuelle prend le nom de sole.

Jusqu'à la période contemporaine, l'assolement normal était triennal, comprenant la sole des blés, la sole des avoines ou sole des mars et la sole des guérets, pouvant produire des pommes de terre, racines ou prés artificiels ; cet assolement qui s'est perpétué longtemps à la faveur de la tradition, avait l'avantage d'être simple et de n'exiger aucune science de la part du fermier ; de plus, il était considéré par les propriétaires comme la garantie indispensable du bon entretien de leurs terres, empêchant l'exploitant

d'épuiser la terre et assurant par sa périodicité routinière une production régulière de pailles.

Mais aujourd'hui, les principes sont changés et ne se bornent plus à un assolement basé sur le repos de la terre par portion d'un tiers chaque année ; les pratiques agricoles se sont considérablement modifiées, la consommation réclamant des rendements toujours plus considérables. On considère maintenant que la terre doit rester le moins longtemps possible inoccupée, et qu'il n'y a pas danger de l'épuiser, à condition de compléter ou de restituer ses qualités productives au moyen d'engrais chimiques ; « faire produire à la terre le plus possible, c'est le moyen de l'améliorer promptement », tel est l'axiome enseigné à l'école de Grignon. Les engrais ont permis d'organiser la culture industrielle à forts rendements, dite culture intensive, laquelle a pour conséquence la liberté des assolements et même leur suppression. Avec ce système, la production du blé qui était encore de 14 hectolitres à l'hectare vers 1870 est passée à 20 hectolitres en 1907. Peut-on dire pour cela que la terre a été épuisée, que sa faculté productive a diminué, nous ne le pensons pas ; au contraire, l'état du sol agricole est certainement meilleur qu'il y a cinquante ans.

Alors, que valent les clauses de style des baux imposant encore à l'heure actuelle au fermier, l'obli-

gation de cultiver par sole régulière, avec défense de désaisonner ou surcharger les terres ? Dans quelle mesure faut-il tenir compte des recueils d'usages ruraux relatant toujours ces vieilles méthodes qui sont une entrave à la production (1) ?

A cet égard, la doctrine est partagée ; dans une première opinion, l'interdiction de dessoler doit être observée ; elle n'a rien de contraire à l'ordre public et le bailleur peut régler comme il l'entend l'exploitation de sa propriété ; c'est la thèse basée surtout sur le raisonnement juridique, le fermier ne pouvant, sous aucun prétexte, contrevenir à une obligation de ne pas faire, elle correspond également à l'idée de toute puissance du propriétaire foncier (2). L'autre opinion, suivie par ceux qui ont étudié le bail à ferme non seulement en juristes, mais aussi un peu en économistes, considèrent ces clauses ou ces usages comme inexistantes dans la mesure où l'on peut s'appuyer sur le vieil adage : « point d'intérêt, point d'action ». Telle est aussi notre conclusion, car nous voyons là une question d'intérêt général qui fait loi à côté d'un intérêt souvent bien hypothétique

(1) Jumeau, *Usages locaux d'Eure-et-Loir*. Introduction : « L'assolement triennal est pour ainsi dire cristallisé dans ce pays. Les baux de notaires, les coutumes locales, la jurisprudence rurale, tout tient la Beauce comme dans un moule dont elle ne peut sortir... ».

(2) Baudry L. et W., n° 176.

du propriétaire. La pratique doit donc se régler librement, pourvu qu'elle n'atteigne pas les qualités productives de la terre (1). Indépendamment des conventions ou des usages ruraux, les textes législatifs nous incitent à garder la vieille organisation ; c'est d'abord l'article 1774, qui base la durée d'un bail fait sans écrit, sur la culture par soles et dans une certaine mesure l'article 1777 qui donne force de loi aux usages qui règlent les relations entre fermiers entrants et sortants. La jurisprudence n'est pas uniforme sur la solution de cette question ; un arrêt de la cour de cassation, déjà ancien, est conforme à notre manière de voir (2), mais il semble que les décisions plus récentes des différents tribunaux vont vers l'idée contraire (3).

A l'heure actuelle, les cultivateurs éclairés, qui ne sont pas entravés dans leur liberté, répartissent en général leurs terres en quatre soles, deux pour les céréales, plantes épuisantes, deux pour les raci-

(1) Merlin, *Répertoire*, v^o *assolements* ; Fournel, *Lois rurales*, t. I, p. 584 ; Duvergier, *Louage*, t. II, n^o 99 ; Troplong, *Louage*, t. II, t. n^o 663 ; Caillouard II n^o 524 ; Huc, t. X, n^o 362.

(2) Orléans, 24 juillet 1877, S., 77, 2, 292 ; Cas., 16 août 1854, S., 56, 1, 61.

(3) Douai, 20 mars 1846, S., 47, 2, 385 ; Amiens, 15 décembre 1898, S., 1900, 2, 278 ; D., 1900, 2, 46 ; tribunal de paix Carrouges, 19 juin 1898, *Moniteur just. de paix*, 1899, 32.

nes et les prairies, plantes améliorantes et nettoyantes.

Le fermier, pour entretenir la terre en bon état, doit également lui restituer, sous forme d'engrais, les éléments dont elle s'est appauvrie en nourrissant les récoltes ; autrement la culture n'irait qu'à un épuisement complet du sol, c'est pourquoi il doit veiller à ce que la ferme ait toujours un empaillage suffisant pour avoir du fumier. Le code civil s'est préoccupé de la question en stipulant, dans l'article 1778, que « le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance ; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation ». Cette disposition, introduite à la demande de certaines cours d'appel, notamment les cours de Limoges et de Bourges est, comme le dit Guillouard (1), « une véritable expropriation pour cause d'intérêt général » pour permettre une continuité nécessaire dans les exploitations agricoles, supprimer les transitions entre les différents baux. Cette obligation existe, que le bail prenne fin normalement ou par suite de résiliation. Pour que le fermier en soit déchargé, il faut une clause expresse (2), de même qu'il en faut

(1) Guillouard, t. II, n° 553.

(2) Rouen, 4 juillet 1881, S., 81, 2, 264.

draît une pour que le bailleur n'ait pas à lui payer d'indemnité (1).

Le mot « pailles » employé par la loi est général et les auteurs considèrent qu'il doit comprendre les foins et divers autres fourrages (2). Une telle obligation, à fin de bail, suppose tacitement que les pailles et engrais recueillis au cours de la jouissance doivent être employés dans la mesure du nécessaire aux besoins de la culture, mais elle n'implique pas nécessairement qu'au delà de cet emploi normal, il n'en puisse être distraite aucune partie. En effet, les pailles et les fourrages font en quelque sorte partie du cheptel de la ferme et l'excédent que le preneur aura fait produire par son industrie, il pourra en disposer comme il dispose du croît des animaux qui lui sont donnés en cheptel (3) ; il pourra en vendre pour acheter au lieu et place des engrais chimiques mieux appropriés, comme il peut vendre certaines bêtes pour les remplacer par de meilleures ; tout cela, à condition de ne point diminuer la productivité de l'héri-

(1) Douai, 19 juillet 1850, D., 52, 2, 92 ; Rouen, 7 octobre 1864, S., 65, 2, 143.

(2) Troplong, *Louage*, n° 783 ; Guillouard, *Louage*, n° 551, t. II.

(3) Certains auteurs cependant posent le principe que le fermier ne doit divertir aucun fumier et aucunes pailles de la métairie.

tage (1). Ce remplacement est depuis longtemps préconisé par les agronomes ; mais les clauses des baux et les usages, reproduction d'anciennes coutumes d'une époque où les engrais chimiques étaient inconnus, proscrivent encore trop souvent, aujourd'hui, le déplacements de pailles, même pour l'achat d'engrais plus efficaces et la jurisprudence elle-même semble leur donner raison (2) ; c'est pourquoi, quand on approche d'une ferme ou d'un village, on voit des files de meules de paille qui pourrissent sur place, impropres à faire du bon fumier ; excédent de con-

(1) Duvergier, *Louage*, t. II, n° 98, cite en note Montevron, commentateur de la coutume de Berry, qui fait remarquer que l'article 45 donne bien au seigneur le droit d'arrêter les pailles et fourrages destinés au nourrissement du bétail et pour faire des fumiers ; le mot destinés, dit-il est adjousté pour restreindre ce qui est dit en cet article et celui qui suit, afin de n'y comprendre les pailles et fourrages destinés pour être vendus, quand il y en a plus qu'il n'en faut pour la nourriture du bestail et faire les fumiers. »

(2) Tribunal de Pont-Audemer, 31 octobre 1911, *La Loi*, page 856 « Le fermier ne peut vendre aucune portion des pailles et engrais. Il résulte de l'obligation de jouir en bon père de famille imposée par l'article 1766 du code civil que tous les fumiers et pailles, excrues de terres affermées doivent être employés à l'engrais de ces terres. Cette obligation est d'autant plus stricte dans le département de l'Eure que, suivant les usages ruraux de ce département (art. 52), les pailles et les fourrages de toute nature sont consommés sur la ferme et que le fermier n'en peut distraire aucun, alors même que le service du fonds entièrement assuré, il lui en reste un excédent... »

somation qu'un usage routinier ou que la clause d'un bail ont empêché de vendre pour en employer le prix à l'achat d'engrais chimiques tout préparés, beaucoup mieux appropriés et plus efficaces. Nous ne sommes plus aujourd'hui à l'époque où le fumier était le seul moyen d'amender les terres. S'il en est de plus économique, le fermier ne doit pas être privé de leur emploi ; par le seul fait qu'il est fermier, il ne doit pas être désavantagé dans la production. Aussi, dans les pays à grande culture, sous l'influence des sociétés agricoles et des avantages marqués des pratiques modernes, le fermier a réussi à vaincre la routine et on lui laisse dans la mesure où celle-ci est utile, la faculté de remplacer une partie des pailles par des engrais chimiques ou de commerce.

CHAPITRE III

Etendue de la jouissance du fermier.

Nous avons vu que le droit de jouissance du fermier est complexe et que l'étendue en est malaisée à déterminer.

En effet, suivant qu'on tient plus ou moins compte du problème économique dans l'étude du bail à ferme comme contrat juridique, on est porté à donner au preneur des droits plus ou moins considérables. S'il est des actes qui outrepassent nettement les droits du fermier, s'il en est d'autres prévus, expressément ou non, par la loi, qui sont manifestement le résultat inévitable de son droit de jouissance, il est impossible, en s'écartant de ces deux points extrêmes, de tracer une ligne de démarcation infranchissable.

Les auteurs qui voient dans le bail à ferme, non seulement les fins juridiques de ce contrat, mais aussi son but économique, c'est-à-dire la mise en valeur d'un sol agricole que le propriétaire ne peut cultiver lui-même, donnent une grande liberté d'action au preneur. Ils partent du principe que celui-ci peut

faire tout ce qui ne lui est pas défendu expressément, par la convention ou la loi.

D'autres qui s'en tiennent davantage au côté juridique, restreignent considérablement l'activité du fermier et ne tiennent aucun compte du caractère spéculatif du contrat. Pour eux, le fermier ne peut agir que dans les limites où la loi le lui permet expressément et s'en tenir aux moyens qui concordent absolument avec l'idée du bailleur.

La première tendance nous semble la meilleure, et nous avons déjà eu l'occasion d'en exposer les raisons. Ici, le preneur n'est pas, comme dans le bail à loyer, celui qui use, qui dégrade inévitablement la chose, même en veillant au mieux sur les intérêts du bailleur, mais au contraire celui qui l'empêche de dépérir, qui la vivifie en quelque sorte par son travail continu. Alors, il est raisonnable de lui laisser une certaine liberté d'action dans cette œuvre qui exige des connaissances, une capacité spéciales, et logiquement la limitation juridique de la jouissance du preneur devrait s'inspirer des nécessités de la vie économique.

Nous allons maintenant étudier les points les plus importants concernant l'étendue de cette jouissance, en dehors des conventions ou des usages.

§ 1. — Accessoires : alluvions, chasse, pêche, produits.

Le droit de jouissance du fermier porte sur la chose louée et sur ses accessoires ; la disposition de l'article 1615 du code civil, concernant la vente, n'est pas reproduite dans le louage, mais elle s'impose et se déduit logiquement de l'obligation de délivrance imposée au bailleur : « La chose, dit Mouricault, doit être livrée avec tous ses accessoires, sans quoi la délivrance ne serait pas complète » (1). Le droit romain posait la même règle ; le bailleur, en même temps que la chose, fournissait « l'instrumentum » (2). En effet, une exploitation agricole ne suppose pas une jouissance oisive pouvant cesser ou reprendre au gré de l'individu sans grand dommage pour la chose elle-même ; elle exige, au contraire, un travail continu et de tous les instants, et pour accomplir ce travail, en quelque sorte perpétuel, il faut avoir sous la main les instruments nécessaires. C'est pourquoi il doit exister sur un héritage ce que les Romains appelaient « instrumentum », c'est-à-dire tous les éléments nécessaires à sa mise en valeur, qui font corps, en quelque sorte, avec lui et en assurent la

(1) Locré, t. VII, p. 199.

(2) *Digeste*, Livre XIX, titre II ; *locati conducti*, fragment 19, § 2.

conservation immédiate. Si les éléments de cet « instrumentum » changent avec l'agriculture moderne, si dans certaines régions à céréales il tend de plus en plus à se simplifier ; il n'en est pas moins vrai que le principe subsiste et qu'il reçoit encore une large application dans le centre et le midi de la France, comme nous l'avons vu en étudiant l'obligation pour le fermier de garnir l'immeuble. Là encore aujourd'hui, le bailleur ne se borne pas à livrer une terre plus ou moins nue, avec des bâtiments à peu près vides ; il laisse aux exploitants qui se succèdent certains accessoires, qui se transmettent avec le fonds lui-même, c'est-à-dire les immeubles par destination, choses qui se trouvent, dit Marcadé, « en rapport intime avec le fonds, sans lui être unies physiquement » (1) ; ce sont par exemple les animaux nécessaires à la mise en valeur du domaine, visés par l'article 522 du code civil, les pailles, fourrages et fumiers, les ustensiles aratoires, vinicoles ou autres, les semences dans certaines régions ; en un mot, tout ce qui est l'auxiliaire indispensable du travail de l'homme. La convention et les usages règlent les détails de cette question.

Mais, indépendamment de toute convention ou usage, la jouissance du fermier ne doit-elle pas s'é-

(1) Marcadé, *Code civil*, t. II, n° 352.

tendre à certaines choses qui présentent en quelque sorte, un caractère d'accessoires plus lointain ; nous voulons dire d'abord les alluvions, ensuite la pêche et la chasse et enfin les produits autres que les fruits.

L'alluvion survenue pendant le cours du bail doit-elle profiter au fermier ? Les avis sont partagés à cet égard. Certains auteurs (1) admettent d'une part que le fermier n'est pas forcé de prendre la jouissance de l'alluvion qui n'est pas comprise dans le bail, mais qu'il ne peut obliger le bailleur à lui céder une jouissance qui ne lui est pas due par le bail. Un plus grand nombre admet, en principe, que le preneur a le droit de jouir de l'alluvion et nous nous rangeons à cette idée (2), mais parmi ces auteurs il y a divergence sur le point de savoir si le fermier doit un supplément de prix pour l'alluvion (3) ; l'affirmative nous paraît certaine, dès qu'il y a avantage appréciable.

Notre solution semble préférable parce qu'elle résout un conflit qui pourrait surgir autrement entre

(1) Pothier, *Louage*, n° 278 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 294.

(2) Troplong, *Louage*, t. I, n° 190, et t. II, n° 240 ; Duranton, t. XVIII, n° 81 ; Demolombe, t. X, n° 95 ; Aubry et Rau, t. V, 365 ; Guillouard, t. I, n° 282.

(3) Troplong donne au fermier la jouissance de l'alluvion sans indemnité ; Duranton distingue si le fermage a été fixé ou non à tant la mesure ; Demolombe, Aubry et Rau s'attachent à l'importance de l'alluvion pour décider s'il y a lieu à indemnité.

fermier et propriétaire ; en effet, les alluvions se forment au bord des cours d'eau et si le bailleur exploitait lui-même cette alluvion, il ne pourrait le faire sans enlever au fermier le voisinage de cette rivière, dans la plupart des cas même toute mise en valeur lui serait impossible car le seul moyen d'accès qu'il pourrait avoir sur les excrues serait de passer chez son fermier.

D'autre part, à qui appartient le droit de chasse dans le bail à ferme ? Est-ce au fermier, ou au contraire reste-t-il au propriétaire de l'immeuble loué ? C'est une question controversée, le code civil et la loi du 3 mai 1864 sur la chasse, n'ayant rien prévu à cet égard, ce qui a donné lieu à quatre systèmes doctrinaux.

La plupart des auteurs pensent que le droit de chasse n'appartient pas au fermier, mais au propriétaire, ce droit étant pour eux inhérent à la propriété (1).

D'autres prétendent qu'en dehors de toute stipulation contraire, ce droit revient au fermier qui doit avoir la jouissance complète de la chose louée, en percevoir tous les agréments et les avantages, à condition de ne pas en altérer la substance ; la chasse

(1) Troplong, *Louage*, t. I, n° 161 ; Aubry et Rau, p. 470, 365 ; Guillouard, I, n° 286 ; Planiol, t. II, n° 704 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 785.

est une partie de l'utilité que le fonds peut procurer ; de plus, ce sont les fruits qui nourrissent le gibier ; il est donc juste que le fermier, subissant les inconvénients des animaux sauvages, puisse les tuer. Cette théorie a été soutenue par Laurent, qui est pourtant un interprète rigoriste du code civil ; c'est également à cette opinion que nous nous rangeons, mais sans accepter toutes les raisons données par ses partisans (1).

Une troisième doctrine voit dans la solution de ce point une pure question de fait et non théorique, dépendant des circonstances ; tantôt le droit de chasse appartiendra au fermier, s'il résulte tacitement du bail ou d'autres circonstances étrangères, éloignement du propriétaire, importance médiocre de la ferme, indifférence du propriétaire à l'égard de l'exercice de ce droit ; tantôt il sera considéré comme devant rester au propriétaire. Nous voyons immédiatement l'inconvénient d'une telle conception ; l'incertitude qu'elle amène à cet égard dans les relations entre propriétaires et fermiers et les difficultés qui peuvent s'ensuivre (2).

(1) Duvergier, t. I, n° 73 ; Huc, t. X, n° 307 ; Laurent, t. XXV, n° 472, attribuent le droit de chasse au fermier, parce que l'indemnité que doit payer celui qui chasse indûment sur le terrain d'autrui, doit être versée, s'il y a bail rural, non pas au propriétaire du terrain, mais au propriétaire des fruits.

(2) Dalloz, *Répertoire*, v° *Chasse*, n° 50 ; Proud'hon, *Traité du domaine privé*, I, n° 382.

Duranton a créé un quatrième système, en accordant le droit de chasse concurremment au propriétaire et au fermier (1).

La jurisprudence s'est prononcée uniformément pour la première opinion, qui a été expressément adoptée dans une proposition de la loi sur la chasse, du 23 novembre 1886, votée par le Sénat. Voici ce que cette jurisprudence dit, avec la doctrine (2).

Le droit de chasse est une faculté de droit naturel, attribut de la propriété foncière, et non une faculté de pur droit civil ; de ce principe découle la conséquence qu'il réside exclusivement sur la tête du propriétaire. M. Frank-Carré, dans son rapport sur la loi de 1844, expose que « les lois de 1789 et 1790, conçues dans un esprit de réaction, d'ailleurs légitime, contre les législations antérieures qui avaient confisqué le droit de chasse, n'ont eu en vue que de faire rentrer ce droit dans la propriété, dont il est en effet une dépendance et un démembrement... » (3). L'arrêt de la cour de cassation du 4 juillet 1845 expose nettement dans ses motifs la même idée ; attendu,

(1) Duranton, t. IV, n° 286.

(2) Cass., 4 juillet 1845, S., 45, 1, 774 ; 5 avril 1866, S., 66, 1, 412 ; Rennes, 22 mars 1861, S., 61, 2, 406 ; Amiens, 3 mars 1888, *Gaz. Pal.*, 1888, 1, 874 ; Aix, 16 février 1900, *Gaz. Pal.*, 1900, 1, 475.

(3) Rapport fait à la Chambre des pairs, v° Dalloz, *Rép.*, au mot *chasse*, note n° 116.

y est-il dit, « que dans le silence d'un bail à ferme, le droit de chasse ne fait pas partie de la chose louée ; que la chasse envisagée au point de vue général, n'est pas un fruit du sol... D'où il suit que la faculté de chasser doit, à défaut de stipulation contraire, être réputée inhérente au droit de propriété... ». Pour justifier le droit de chasse, attribut de la propriété foncière, on remonte donc encore une fois à la théorie individualiste de plus en plus abandonnée, posant le principe sans démonstration, qu'il existe des droits naturels, supérieurs en quelque sorte au droit positif.

Aussi allons-nous essayer de prouver que, dans notre législation, le droit de chasse, malgré sa dépendance étroite dans son exercice avec le droit de propriété, ne découle pas forcément de ce dernier. Ne peut-on pas dire que le droit de chasse est simplement, comme les autres droits, une concession du pouvoir de l'Etat, qu'il appartient à *priori* à tout le monde ou, ce qui revient au même, qu'il n'appartient à personne. Cette idée, qui n'est pas nouvelle, était appliquée dans le droit romain et dans le droit monarchique, qui l'avait réservé à une certaine catégorie de personnes. En effet, si le droit de chasse, en dehors de toute législation positive, devait appartenir au propriétaire, pourquoi lui imposer l'obligation de prendre un permis de chasse ? C'est, dira-t-on,

une simple autorisation de port d'armes. Mais le permis est exigé même pour les chasses autres que celles à main armée. Un individu qui tue un gibier avec un bâton commet également un délit de chasse ; de plus le droit de prendre un permis n'est pas réservé aux seuls propriétaires. Le droit de chasse appartient donc à toute personne qui se conforme aux lois sur la police de la chasse ; mais il ne s'ensuit pas que cette personne puisse chasser librement sur le terrain d'autrui, et c'est là que nous voyons entrer en jeu la propriété foncière, qui suppose une possession exclusive, que chacun doit respecter ; c'est là qu'intervient le *jus prohibendi*, par lequel le propriétaire peut empêcher quiconque de passer sur son fonds, ce qui amène comme résultat pratique que lui seul peut exercer le droit de chasse chez lui ; l'article 1, § 2, de la loi de 1844, le dit expressément : « Nul n'aura la faculté de chasser sur la propriété d'autrui sans le consentement du propriétaire ou de ses ayants-droit ». Ce texte ne dit pas que nul n'aura la faculté de chasser s'il n'est propriétaire.

Qu'advient-il quand le propriétaire donne son bien à bail ? Il concède la jouissance de ce bien au fermier et, par là, lui abandonne forcément le droit de libre circulation pour ses besoins et ses avantages personnels avec une certaine exclusivité, puisque la majorité des auteurs admet que le bailleur ne peut pé-

nétrer sur son héritage que dans les cas exceptionnels, seulement pour exercer les droits qui découlent du bail et non pour s'y promener. Voilà donc, si le propriétaire n'a pas restreint ce droit expressément, le fermier libre de circuler sur la ferme ; et le *jus prohibendi* du bailleur, quant à la chasse, ne devrait pas logiquement fonctionner pour lui.

Le droit de chasse est donc, d'après nous, la faculté de circuler librement sur un immeuble pour capturer le gibier ; il consiste dans un usage en quelque sorte matériel de la chose et n'est pas un droit incorporel, attribut distinct de la propriété (1).

Un autre argument, donné par la doctrine et la jurisprudence, pour refuser le droit de chasse au fermier, le meilleur selon nous, est de dire que ce dernier, en louant une ferme, n'a en vue que l'exploitation agricole de la terre et que le gibier n'est pas un fruit du fonds (2). Cependant nous pensons qu'il n'est pas irréfutable. En effet, le gibier est *res nullius*, c'est-à-dire une chose qui n'appartient à personne, pas plus au propriétaire qu'à d'autres, mais qui est susceptible d'appropriation par la capture ; nous venons de voir également que la chasse n'est que la conséquence d'un droit de circulation et que

(1) Cassation, 10 janvier 1893, S., 93, 1, 347. Voir en ce sens la note de M. Esmein. *Contra*, D., 93, 1, 161, note de M. Planiol.

(2) *Digeste*, XXII, titre I, loi 26.

le fermier possède en principe ce droit de circulation sans réserves ; aussi nous en concluons qu'il doit avoir la faculté qu'a en principe tout individu de poursuivre une chose qui n'appartient à personne, puisque le *jus prohibendi* du propriétaire ne fonctionne pas pour lui.

De plus, nous pensons que c'est pour le fermier une façon de jouir utilement et paisiblement de la chose que d'y circuler en tuant le gibier qui, il faut le dire, est toujours nuisible aux récoltes ; chasser pour lui est encore un moyen de remplir le but économique du bail à ferme.

Pourtant notre point de vue ne semble pas avoir beaucoup de partisans ; la doctrine et la jurisprudence sont à peu près uniformes ; de plus, le projet de loi du 23 novembre 1886 sur la chasse consacre le droit du bailleur ; la loi du 18 juillet 1889, sur le bail à colonat partiaire, vient également donner un argument d'analogie à l'encontre du fermier, et nos mœurs considèrent encore trop la chasse comme l'apanage du propriétaire, comme il était autrefois celui du seigneur. D'ailleurs la question ne présente pas l'intérêt pratique qu'on pourrait croire au premier abord, car dès que la ferme louée a une étendue appréciable, une clause expresse devenue de style réserve le droit de chasse au bailleur.

La jurisprudence, non contente de donner le droit

de chasse au bailleur dans le silence de la convention, arrive à proclamer que le droit de ce dernier est un droit absolu, que l'exercice n'en doit subir aucune restriction du fait du louage, que le fermier ne peut rien faire pour en gêner l'usage, le seul droit du fermier consiste à demander réparation du dommage que la chasse cause aux récoltes ou à l'immeuble ; il ne peut pas restreindre la libre circulation des chasseurs ni même celle du gibier, en un mot, il ne peut protéger son industrie au détriment du plaisir du propriétaire (1) ; il lui est même interdit de se clore contre le gibier, même hors du temps de chasse (2). Voici ce que dit un arrêt de la cour d'Aix, le 28 octobre 1911 (*Gaz. Palais*, 1912, 2, 519) : « Si le gibier... est privé du libre accès aux champs cultivés où il a l'habitude de trouver sa principale nourriture, il ne tarde pas à émigrer et le terrain de chasse se trouve ainsi « dépeuplé » et l'arrêt refuse au fermier le bénéfice de l'article 674 du code civil. On voit donc immédiatement, que dans nos mœurs la chasse passe, pour le propriétaire, bien avant les avantages utiles de la chose ; elle est

(1) Cassation, 6 juin 1910, *Gaz. Pal.*, 18 juin 1910. La « pratique des ouvertures dans les grillages est insuffisante, il y a lieu d'ordonner la suppression complète car ces grillages ne doivent pas entraver la libre circulation des chasseurs et du gibier. »

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 790, accordent au bailleur le droit de passer même dans les terres ensemencées quand ce passage « est rendu nécessaire par la nature du gibier ».

restée un peu ce qu'elle était dans l'ancien régime ; et la jurisprudence, en affirmant l'absolutisme de ce droit, s'engage dans une voie excessive et néfaste, car on devrait, au contraire, songer à l'harmoniser avec la jouissance du fermier, puisqu'il n'est que voluptuaire.

En pratique on voit souvent un propriétaire se soucier beaucoup moins de l'exploitation de sa ferme, que de la chasse ; il imposera à cet égard toutes sortes de charges au fermier et le fera surveiller par ses gardes. La chasse est une cause extrêmement fréquente de mésintelligence entre propriétaire et fermier.

Le droit de pêche dans les eaux courantes est également réputé appartenir suivant la majorité des auteurs au propriétaire, en cas de silence du bail ; quant à nous, nous donnerons la même solution que pour la chasse : le fermier devrait en avoir l'exercice.

Le fermier a-t-il outre la jouissance des fruits, le droit de percevoir les produits du sol ? Peut-il, comme l'usufruitier par exemple (art. 598) exploiter les carrières, ou mines ouvertes au moment de son bail ? Certainement non, puisqu'il a loué la chose uniquement en vue de l'exploitation agricole, et qu'il s'est obligé à ne pas dégrader la chose louée. Les articles 1763-1769-1770-1771-1774, qui définissent l'objet de la jouissance du preneur, ne parlent que de fruits et non

des produits du sol ; d'ailleurs le droit d'exploiter les mines, minières ou carrières, même quand il est cédé au fermier dans le bail de la chose, n'est pas un louage mais une vente (1). Il est admis également que le fermier ne peut abattre à son profit les arbres de haute futaie, à moins qu'ils n'aient été aménagés par le bailleur, il a seulement le droit de les élaguer et les entretenir suivant l'usage, mais sauf clause expresse, le fermier a le droit de jouir des taillis mis en coupes réglées.

§ 2. — **Travaux que le fermier peut exécuter.**

C'est ici surtout que nous allons constater combien il est difficile et même impossible de donner des bornes précises à l'activité du fermier et de l'enfermer dans une formule juridique. Cette activité touche de trop près aux intérêts économiques généraux et englobe des objets multiples. Les limitations faites par

(1) Cassation, 22 août 1842, S., 42, 1, 790, D., 42, 1, 348 ; 26 janvier 1847, S., 47, 1, 402, D., 47, 1, 86 ; 17 janvier 1844, S., 44, 1, 174, D., 44, 1, 252 ; 5 mars 1855, S., 55, 1, 379 ; 28 janvier 1857, S., 57, 1, 640 ; Laurent, t. XXV, n° 8 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 784. Voir article 581, code civil allemand : « ...Sont exclus de la jouissance du preneur les produits et profits qui ne doivent pas être considérés comme produits d'après les règles d'une exploitation régulière. » *Contra*, Troplong, 1, n° 93 ; Guillaouard, 1, n° 14. La jurisprudence belge est contraire à la jurisprudence française.

les divers auteurs à cet égard diffèrent toutes et se res-sentent du point de vue plus ou moins particulier qui les a dictées, c'est-à-dire qu'elles comportent un certain arbitraire.

Duvergier qui a, le premier, dans le bail à ferme, laissé une large part au côté économique, parallèlement au point de vue juridique, dit que « les changements et les modifications qui tendent à accroître les bénéfices de l'exploitation, étant les moyens d'atteindre le but de la convention, doivent être tolérés et même encouragés ; le droit du preneur sous ce rapport ne s'arrête qu'au moment où, par l'effet de ses travaux, le capital qui lui est confié éprouverait quelque détérioration, perdrait quelque chose de sa valeur intrinsèque ou de sa puissance productive... » (1). Aubry et Rau pensent que, sous les restrictions résultant de l'article 1728, entendu dans un sens large pour le bail à ferme « le preneur est autorisé à faire sur la chose louée, les travaux ou ouvrages propres à augmenter l'utilité, l'agrément ou les produits (2). Pour Guillaouard, le fermier « peut apporter dans le mode de culture des innovations qui en changent la forme extérieure, pourvu qu'elles ne nuisent pas à l'immeuble loué » (3).

(1) Duvergier, *Louage*, t. I, n° 405.

(2) Aubry et Rau, t. LII, 365, p. 286.

(3) Guillaouard, *Louage*, t. II, n° 291.

Une doctrine peut-être plus juridique, s'appuie sur les articles 1728, 1729, 1730 du code civil qu'elle entend d'une façon plus stricte ; la jouissance du preneur doit consister surtout à maintenir la chose dans l'état où il l'a reçue ; cette obligation n'est pas seulement pour les partisans de cette méthode, un minimum, mais aussi un maximum ; de ce fait la liberté du fermier se trouve considérablement amoindrie et le contrat de bail à ferme semble un obstacle au progrès agricole, car le propriétaire ne permettra les changements que contraint par la force des choses.

MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl critiquent la conception large en argumentant avec la sécheresse des règles juridiques ; « si le preneur, disent-ils, cherche à spéculer, il est certain qu'on ne peut lui permettre tous les moyens destinés à lui assurer des bénéfices sérieux mais seulement ceux qui concordent avec l'intention du bailleur » (1). Voilà donc le fermier sous la tutelle, bien souvent capricieuse, du propriétaire foncier, dans son exploitation.

Sans vouloir faire du fermier le maître absolu de la culture et d'une exploitation dont il pourrait sacri-

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 743 ; Laurent, t. XXV, 175 : « Son droit de jouir (du fermier) est restreint par l'obligation qui lui est imposée qui est de conserver la destination de la chose louée et de maintenir celle-ci dans l'état où il l'a reçue ».

fier les intérêts permanents au profit de ses intérêts immédiats, nous pensons qu'il a droit à une certaine liberté, sans qu'il y ait atteinte au droit de propriété, en face du bailleur qui, bien rarement, lui ouvre le chemin de l'initiative par des concessions larges et éclairées. Il est entendu que le fermier doit jouir en bon père de famille, conserver la forme et la destination du bien loué ; mais est-ce à dire par là qu'il lui est interdit d'apporter certaines modifications nécessitées par des besoins nouveaux qui naissent chaque jour et que les conventions elles-mêmes ne peuvent prévoir, par exemple ajouter une construction indispensable par suite de l'augmentation de production ; drainer, assainir les terres ; faire des défonçages et des labours profonds ; change-t-il pour cela la destination du bien loué, méconnaît-il son obligation de bonne jouissance ? L'admettre, serait aller contrairement au but du bail à ferme ; ce serait faire de ce contrat un mode d'exploitation anti-économique. L'agriculture, nous l'avons déjà vu, a subi de grandes transformations au cours de l'époque moderne ; la science a permis à l'homme de créer, à côté de la fertilité naturelle, une autre fertilité quelquefois plus importante ; il ne doit plus se borner aujourd'hui à contempler l'œuvre de la nature. Puisque ce travail de l'individu est si important dans la production, pourquoi ne pas

le laisser s'accomplir librement, là où il présente une incontestable utilité (1).

Il est d'abord une certaine catégorie de travaux pour lesquels il n'y a aucune difficulté ; ce sont les réparations d'entretien ; le fermier non seulement peut, mais doit les exécuter, qu'elles s'appliquent aux terres ou aux bâtiments ; c'est là une obligation que la loi met à sa charge, qui découle de la jouissance en bon père de famille ; l'article 1745 du code civil, quoique placé dans les règles spéciales aux baux à loyer, s'applique aux baux ruraux. D'ailleurs l'énumération de ces réparations d'entretien est faite abondamment dans la jurisprudence et les usages locaux.

Les travaux du preneur peuvent avoir en outre un caractère nécessaire, voluptuaire ou utile. Les travaux nécessaires ou voluptuaires sont certainement permis ; les premiers assurent la conservation de la chose et le fermier, en les faisant, remplace le bailleur (2) ; les seconds rendant seulement cette chose plus commode, pour celui qui s'en sert, sont en général de peu d'importance et ne modifient pas son aspect.

Quant aux travaux utiles, il y a incertitude pour savoir dans quelle mesure ils doivent être autorisés ;

(1) J. Hitier, *Revue d'économie politique*, année 1901, p. 393.

(2) Douai, 23 mars 1842, S., 42, 2, 482 ; D., 42, 2, 199.

nous avons vu les différences d'appréciation des auteurs à cet égard ; en effet, il est difficile de dire où la réelle utilité doit s'arrêter, et pourtant il est absolument nécessaire que certaines innovations puissent être apportées sans qu'il soit permis de voir là des modifications prohibées. Comment régler la question ? Nous ne pouvons actuellement nous en remettre qu'à la jurisprudence, qui s'est bornée à donner des solutions d'espèces ; d'après elle le fermier peut modifier annuellement la culture (1), transformer temporairement les terres incultes ; il peut abattre les arbres pour les besoins de la culture (2). Les tribunaux, malgré l'opinion de certains auteurs, qui interdisent au fermier les constructions et les plantations parce qu'elles modifient la forme du bien loué, admettent également que celui-ci peut par exemple ajouter aux bâtiments une grange, une étable ; transformer une bergerie en bouverie (3) ; clôturer une pièce de terre, y faire un abreuvoir (4), remplacer les arbres morts. Il pourrait même, selon nous, faire des plantations plus importantes, temporaires et même permanentes, s'il mettait ainsi en valeur des terres qui ne donnaient auparavant aucun revenu, à condition de ne pas modifier

(1) Cassation, 16 août 1853, S., 56, 1, 41.

(2) Cassation, 27 mai 1872, S. 72, 1, 114.

(3) Amiens, 16 juillet 1903, *Recueil Amiens*, 1903, 224.

(4) Amiens, 18 novembre 1896, *Recueil Amiens*, 1896, 208.

l'aspect général de l'exploitation. Un jugement belge rendu par le tribunal de Tournai a donné une solution de principe à l'égard des améliorations : « lorsqu'il s'agit d'un terrain livré à la culture, est-il dit, le droit du preneur ne s'arrête qu'au moment où, par l'effet des modifications ou aménagements, le fonds éprouverait quelque détérioration et perdrait de sa valeur productive... » (1). Cette solution large ne semble pas être suivie par la jurisprudence française, qui est plus prudente dans ses tendances, et tient compte davantage de la volonté présumée du propriétaire ou de son prétendu intérêt personnel. En résumé le fermier ne se trouvera en sûreté et évitera les difficultés que s'il est protégé par une clause expresse du bail, sans cela il sera considéré la plupart du temps comme ayant agi sans droit.

Quel va être le sort des améliorations au cours du bail.

Il n'y a aucune difficulté pour le cas où le bailleur a autorisé expressément le fermier à faire des améliorations, car la situation juridique en sera, la plupart du temps, réglée par la convention ; si par hasard, il n'y avait rien de spécifié sur ce point, on supposerait que le propriétaire a entendu renoncer à tout

(1) Tribunal de Tournai, 28 novembre 1900, *Pasicrisie*, 1901, 3, 160.

droit sur les travaux et que le fermier en reste propriétaire durant le bail ; ce dernier se trouve dans la situation d'un superficiaire temporaire (1) et il est hors de doute qu'il peut modifier et faire disparaître comme il l'entend ce qu'il a fait. Une jurisprudence aujourd'hui fermement établie donne par exemple au preneur un droit de propriété immobilier sur les constructions qu'il a édifiées (2) ; il peut les aliéner (3), les hypothéquer (4) ; elles peuvent être saisies immobilièrement (5).

Nous pensons que le fermier est également propriétaire de certaines améliorations qui sont considérées comme la conséquence normale de sa jouissance sans qu'il y ait à cet égard de clauses dans le bail ; on suppose que le bailleur lui a permis tacitement de les faire et il aura sur elles le même droit que s'il avait été formellement autorisé à les exécuter (6). Mais

(1) Guillouard, t. I, n° 229, pense cependant que le fait par le bailleur de renoncer aux améliorations notamment les constructions et plantations ne crée pas au profit du preneur un droit superficiaire ; celui-ci n'est investi dans tous les cas que du droit de jouissance et la renonciation du bailleur ne fait que lui assurer la faculté d'enlèvement.

(2-3-4-5) Cassation, 27 juin 1893, S., 94, 1, 43 ; D., 94, 1, 38 ; Paris, 1^{er} mars 1899 (*Droit*, 9 mars 1889) ; Cassation, 13 février 1872, S., 72, 1, 104 ; Paris, 27 août 1864, D., 66, 2, 174 ; Cassation, 7 avril 1872 (72, 1, 104) ; Paris, 3 novembre 1886, S., 88, 2, 126 ; Seine, 12 mai 1896, *Droit*, 13 juin 1896.

(6) Planiol, note Dalloz, 92, 2, 409.

nous avons vu que cette liberté se trouve en réalité très limitée et que, mises à part les rares exceptions, simples cas d'espèce que nous avons signalés, la jurisprudence déclare en principe interdites au fermier, comme modifiant la forme du bien loué, les améliorations ayant une certaine importance.

Que décider pour ces améliorations interdites en principe ? La doctrine à cet égard est très divisée. Certains auteurs estiment que la question doit être solutionnée uniquement à l'aide des dispositions relatives au louage et d'après eux le bailleur n'a que le droit de demander l'enlèvement des améliorations qui sont la propriété de celui qui les a faites (1). D'autres, plus nombreux, ainsi que la jurisprudence, appliquent aux améliorations les règles de l'accession ; ils s'appuient sur la généralité des termes des articles 551 et suivants du code civil qui semblent comprendre aussi bien le simple détenteur que le possesseur ; d'ailleurs dans notre législation, l'accession est considérée surtout comme un fait procurant la propriété indépendamment de toute manifestation juridique de la part

(1) Laurent, t. XXV, n° 177 ; P. Pont, *Privilèges et hypothèques*, n° 364 ; ce système d'ailleurs aboutit à donner au preneur pendant la durée du bail un droit de propriété sur les améliorations qu'il a faites dans la mesure de son droit de jouissance.

Pont pense même qu'à l'expiration du bail rien ne s'oppose alors à l'application ordinaire du droit d'accession ; nous verrons que Laurent repousse l'application de l'article 555.

des individus. Le bailleur, dans cette opinion, pourra donc, soit demander la suppression des améliorations faites par le fermier et en ordonner l'enlèvement si cela est possible, en vertu des articles 1730 et 1731 du code civil, soit les laisser subsister et même en empêcher la destruction en manifestant son intention d'user du droit d'accession; mais les auteurs ne s'entendent pas sur le moment précis où il peut invoquer ce droit, ce qui est important à déterminer au point de vue économique.

Un premier système prétend que l'accession juridique n'est pas distincte du fait matériel qui l'a produite; elle opère *ipso facto* au moment même où le travail est effectué, au fur et à mesure de l'incorporation, et le bailleur devenu propriétaire des améliorations peut opter en cours de bail pour leur maintien ou leur enlèvement conformément à l'article 555 du code civil (1). Cependant quelques auteurs, tout en adoptant ce principe le corrigent en admettant que jusqu'au jour où le propriétaire n'a pas manifesté l'intention d'user du bénéfice de l'accession son droit de propriété est complètement à la merci du locataire, qui peut enlever les travaux par lui faits (2).

(1) Demolombe, *Des Biens*, t. IX, n° 166; Larcher, *Traité théorique et pratique des constructions élevées sur le terrain d'autrui*, p. 118 et suivantes; Planiol, note Dalloz, 92, 2, 409.

(2) Félicien Grivel, *Revue pratique de droit civil*, 1873, t. I, p. 289. Constructions élevées par un locataire sur le terrain loué.

Dans un second système, l'accession, fait matériel, ne produit d'effet juridique qu'au moment où le bailleur rentre en possession de son immeuble ; il n'est pas propriétaire des améliorations et ne peut exercer son droit qu'à l'expiration du bail sur l'état de choses subsistant (1). Le fermier reste donc libre de disposer des modifications qu'il a faites comme il l'entend, le bailleur ne peut que l'obliger à les enlever ; par là nous voyons ce système aboutir, pendant le bail, au même résultat pratique que celui exposé par Laurent. Les conséquences de cette idée sont les suivantes : notamment au point de vue des constructions ou plantations ; ces choses sont immeubles à l'égard du fermier, il en est propriétaire et peut hypothéquer les constructions (2), en un mot exercer tous les attributs du droit de propriété tandis que, d'après les partisans de l'accession immédiate, le fermier n'a qu'un droit mobilier ou de créance.

Les solutions données par la jurisprudence au sujet des améliorations visent surtout les constructions fai-

(1) Aubry et Rau, t. IV, S., 365 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 654 ; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *Des biens*, n° 36, donnent bien un droit de propriété au preneur, mais conditionnel, dépendant de l'option du bailleur que celui-ci pourra faire en cours de bail.

(2) Cassation, 3 février 1872, S., 72, 1, 104 ; Charleville, 12 avril 1877, *Gaz. Trib.*, 23 avril 1877 ; Seine, 5 avril 1897, *Loi* 6 mai 1897.

tes par le locataire et non le fermier, notamment en matière de moulins, dont le matériel nécessite des transformations continuelles. Elle ne semble pas avoir tranché nettement la question de principe concernant la situation juridique des améliorations au cours du bail (1) ; mais ce qu'il y a de certain c'est que la plupart des décisions récentes considèrent en principe les améliorations comme étant la propriété du preneur. M. Larcher qualifie cette jurisprudence d'anarchique parce qu'elle semble mettre par ailleurs l'impôt foncier des constructions faites par le preneur à la charge du bailleur ; mais M. Wahl réfute cette assertion en montrant que dans les décisions invoquées, les constructions avaient été élevées pour le compte du bailleur (2).

Le système de l'accession fonctionnant à fin de bail, en même temps qu'elle peut s'appuyer sur des bases juridiques, est tout à fait avantageuse au point de vue agricole ; le fermier, en effet, est assuré d'avoir la propriété de ses travaux durant sa jouissance et de la sorte il n'hésitera pas à effectuer les modifications

(1) Voir cependant tribunal de paix Château-Renard, 3 décembre 1910, *Moniteur judiciaire*, Lyon, 7 novembre 1911. Le fermier, en cours de bail, a le droit d'arracher les arbres qu'il a lui-même plantés. Ce n'est qu'à l'expiration du bail que le propriétaire a le droit de s'opposer à ce que le fermier les arrache.

(2) Note Wahl sous Cassation, 19 juillet 1893, S., 94, 1, 241 et Angers, 6 juin 1894, S., 95, 2, 25.

qu'exigera le progrès agricole ; de plus, il est libre, dès qu'il le jugera utile, de supprimer une modification devenue sans objet, tandis que dans l'opinion contraire il serait condamné à la garder. On signale un inconvénient de ce système au point de vue pratique qui n'est pas fondé ; on prétend que le fermier pourra, par simple malice, détruire des ouvrages que le bailleur aurait voulu garder ; à cela nous répondons qu'il serait contraire à l'intérêt du fermier d'agir ainsi, car l'amélioration réellement utile doit être pour lui l'occasion d'avoir une indemnité à fin de bail ; ce qu'il faut dire, c'est que les stratagèmes dont un propriétaire usera pour ne rien payer, l'inciteront quelquefois à agir de la sorte.

Le code civil présente donc, selon nous, une lacune importante qui devrait être comblée ; la législation ne devrait pas laisser l'étendue de la jouissance du fermier dans une incertitude complète, car les idées que nous venons d'exposer ne sont que le résumé d'une doctrine et de la jurisprudence la plus générale ; mais nous pensons que le preneur devrait être protégé par un texte qui puisse lui assurer au cours de sa jouissance le moyen de faire sans inquiétude les travaux imposés par les nécessités économiques. Aussi pourrions-nous suivre à cet égard la voie tracée par la législation anglaise sur les tenures agricoles, qui indique les travaux de transformation que peut accomplir

le fermier et à quelles conditions (1). Nous savons que cette méthode comporte un grand reproche que nous avons déjà signalé ; ce système est, en effet, arbitraire, mais il faut l'accepter ; car il est impossible de résoudre la question à l'aide d'un principe qui ne saurait exister ; de plus, elle a le mérite de donner des droits définis au fermier qui sait où il va et n'a pas à craindre les caprices du propriétaire. Ne disons pas qu'il y là une méconnaissance du droit de propriété et que le propriétaire ne se trouve plus maître absolu de son bien ; c'est là une vieille assertion, admise *a priori*, qui se justifie moins facilement avec les idées modernes. Nous pensons que du moment que le propriétaire ne peut se charger lui-même de son rôle, il doit donner à son remplaçant toute la liberté nécessaire pour mener à bien l'entreprise agricole.

**§ 3. — Droit du fermier à certaines indemnités
pour pertes de récoltes.**

D'après la loi, le bailleur est obligé d'accorder une indemnité proportionnelle au fermage lorsque, par suite de cas fortuits, le fermier est privé d'une certaine quantité de fruits (la moitié au moins) avant que

(1) Voir plus loin les différentes lois sur les tenures agricoles en Angleterre. Les travaux que le fermier peut faire sont divisés en trois classes ; dans chaque classe il y a simplement une espèce de catalogue énumérant les différents travaux qui peuvent y entrer.

ceux-ci soient détachés de la terre, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes, ou qu'il ne se trouve l'être à fin de bail par toutes les récoltes faites pendant sa jouissance. La question de cette indemnité est réglée en détail par les articles 1769, 1770, 1771, 1772 et 1773 du code civil qui ne sont que la répétition du droit romain (1).

Quel est le fondement de cette obligation ? Sur ce point, il y a deux opinions différentes. Une première doctrine voit dans le principe de l'indemnité l'application des règles du louage. Elle part de l'idée que le bail à ferme est une espèce de vente de fruits, idée qui revient sans cesse chez Pothier (2) et les rédacteurs du code civil. Voici ce que dit le tribun Mouricault : « Le contrat de louage s'analyse en une espèce de contrat de vente de fruits futurs, laquelle ne se réalise qu'autant que les fruits viennent à naître... » (3). Les fruits doivent donc être l'équivalent du prix.

Une autre théorie pense qu'il y a là simplement une application des règles de l'équité, une disposition

(1) *Digeste, Locati, conducti*, liv. XIX, tit. II, fragment 15, § 2 à 7.

(2) Pothier, *Louage*, n° 144 ; Duranton, t. XVII, n° 190 ; Troplong, *Louage*, t. II, n° 696 ; Aubry et Rau, t. IV, p. 506.

(3) Loqué, *Législation civile, commerciale et criminelle*, t. IV, p. 455.

utilitaire en faveur du fermier (1). Celui-ci a, en effet, la jouissance de la chose « du moment qu'il peut en percevoir les fruits et, si ces fruits n'existent pas, la jouissance n'en est pas moins complète » (2) ; ce qu'il a affirmé, c'est la force productrice des terres louées. Mais à l'époque du code civil, refuser au preneur toute diminution dans le prix du loyer aurait abouti à le ruiner totalement et à l'empêcher de cultiver, car il était l'esclave de la nature et n'avait aucun moyen de combattre les éventualités qui auraient pu occasionner des dommages aux récoltes.

Pour qu'il y ait lieu à indemnité, il faut que les récoltes soient détruites par un cas fortuit, c'est-à-dire un événement que l'individu ne peut prévoir, tel qu'incendie, inondation, gelée, sécheresse, orage, grêle, ravage causé par les animaux nuisibles, sauterelles vers blancs (3) ; le cas fortuit ne doit endommager que les récoltes et non la chose elle-même car dans ce cas il y aurait lieu à résiliation pour privation de jouissance ; de plus, la cause du dommage ne doit pas être existante ou connue à l'époque où le bail a été passé (art. 1771) (4).

(1) Duvergier, *Louage*, t. II, n° 149 ; Laurent, t. XXV, n° 455 ; Guillouard, t. I, n° 559.

(2) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 373.

(3) L'énumération donnée par l'article 1773 n'est pas limitative. Nîmes, 26 février 1883, D., 83, 2, 214.

(4) Art. 1771 : « Le fermier ne peut obtenir de remise lorsque

La perte doit survenir avant que les fruits aient été détachés du sol car, une fois séparés, le fermier en est devenu propriétaire et en vertu de la règle *res perit domino* » les risques sont à sa charge. Les récoltes doivent être également faites à temps, sinon il y aurait faute, d'où responsabilité du preneur.

Cette perte doit être également d'une certaine étendue : il faut que dans une année la moitié au moins des récoltes que doit produire normalement le fonds péricisse ; en droit romain, on exigeait une perte considérable sans fixer de minimum. Il est admis que l'absence de quantité donne seule lieu à réduction, sans tenir compte de la qualité ou du prix ; d'ailleurs tenir compte de tous ces éléments donnerait lieu à des difficultés d'appréciation nombreuses et délicates. Si le bien loué produit différentes espèces de fruits, que les uns soient abondants et les autres rares, il est admis qu'on doit faire une sorte de compensation entre tous (1).

La loi a prévu une autre sorte de compensation qui peut se faire entre les récoltes d'années successives, quand le bail est fait pour plusieurs années ; en effet

la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre... Le fermier ne peut également demander une remise lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé ».

(1) Cassation, 4 mai 1831, *Pand. chron.*, 1831, 1, 27.

la perte dans une mauvaise année peut être couverte par les récoltes précédentes ; et, même s'il n'en est pas ainsi, le droit à la réduction du fermage n'est pas irrévocablement acquis au fermier qui doit attendre la fin du bail pour voir si les récoltes postérieures ne l'auraient pas dédommagé de cette perte ; le juge peut seulement dispenser provisoirement le fermier de payer une partie du fermage (art. 1769 et 1770). Le fermier ne peut demander le règlement définitif de l'indemnité qu'à la fin du bail, et une remise provisoire, s'il n'a pas été indemnisé par les récoltes précédentes (1).

Nous voyons immédiatement combien la mise en application de cette législation relative à l'indemnité est difficile ; les difficultés peuvent surgir, dès qu'il y a lieu d'opérer non plus sur un champ isolé ni pour un louage à l'année, mais sur une exploitation agricole toute entière, avec un bail d'une durée appréciable. On peut dire qu'elle ne fait, la plupart du temps, qu'engendrer des procès, le bailleur traitant rarement amiablement.

(1) Alger, 13 décembre 1893, D., 94, 2, 407. Le fermier a le droit de se prévaloir contre le bailleur de l'article 1769 et suiv., même s'il a déjà été indemnisé de sa perte au moyen d'une assurance qu'il aurait contractée, parce que la somme versée par la compagnie n'est que la représentation des primes payées par le fermier. Troplong, t. II, n° 741 ; Duvergier, t. XXIV, p. 202 ; Guillelouard, t. II, n° 390 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl ; Cassation, 4 mai 1831.

Cette disposition, qu'elle ait ou n'ait pas été dictée par des raisons humanitaires, laisse dans certains cas le fermier sans recours alors que, raisonnablement, il devrait être indemnisé ; par exemple quand la récolte est inférieure à la moitié de celles des années moyennes, sans qu'on puisse en attribuer la cause à un cas fortuit déterminé. D'autre part, on veut éviter au fermier de supporter les risques et la loi ne le fait souvent qu'imparfaitement en appliquant strictement la règle *res perit domino* ; voilà par exemple deux exploitants, l'un a coupé ses grains en saison convenable, son voisin, plus négligent, attend ; survient un orage qui dévaste tout ; celui qui s'est montré cultivateur diligent perd tout, l'autre est indemnisé. Cette singularité avait déjà frappé les esprits lors de la rédaction du code, puisque le conseil d'Etat, dans la discussion des articles du code, avait proposé d'ajouter aux mots « après qu'ils sont séparés de la terre » de l'article 1771 « et mis en état d'être enlevés ».

De plus, cette question des risques dont le fonctionnement est si compliqué et qui semble au premier abord la plus importante du bail à ferme au point de vue économique, se trouve réduite à néant par les articles 1772 et 1773 qui autorisent la clause permettant au bailleur de s'en décharger. Cette clause est devenue de style dans les baux et les fermiers y sont habitués

depuis longtemps, article 1772. « Le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse et considéré comme seul responsable des mauvaises années. »

Aussi beaucoup d'auteurs modernes demandent à ce que les articles 1779 et suivants soient rendus impératifs.

Selon nous, la meilleure solution serait d'achever l'œuvre que les conventions ont faite indirectement, c'est-à-dire supprimer complètement ces articles du code, et de faire supporter les risques au fermier ; d'ailleurs la réforme ne bouleverserait nullement le monde agricole qui, pratiquement, ignore la loi. En effet, le fermier est devenu de nos jours un entrepreneur qui loue la force productrice d'une terre pour en tirer le plus de revenus possible et comme tout chef d'industrie, il doit envisager les risques inhérents à son métier. D'ailleurs, il faut le dire, l'homme lutte de plus en plus avantageusement contre les éléments atmosphériques. Il en a atténué les effets et diminué l'aléa dans son entreprise au moyen d'une meilleure préparation du sol et de la sélection des plantes (1).

(1) Proposition de loi belge récente tendant à rendre les dispositions de 1769 et 1770 impératives. Couteaux, *Chronique du Temps*, 3 juillet 1900 ; J. Hitier, *L'agriculture moderne, sa tendance à s'industrialiser*, *Rev. d'économie politique*, 1901, p. 444 ; *Baux de biens nationaux*, loi des 23-28 octobre et 5 novembre 1790,

Pour les exploitations qui ont pour objet des choses trop fragiles dont l'aléa est grand, vigne, olivier, il n'y aurait qu'à appliquer le métayage.

D'ailleurs il y a un moyen plus économique et beaucoup plus simple pour le fermier de se mettre à l'abri des pertes, que le bon vouloir du bailleur ; c'est d'avoir recours à l'assurance ; celle-ci le garantira mieux d'une situation gênante par suite de sinistres qu'une réduction aléatoire du prix de location. En effet, par l'assurance, il est indemnisé immédiatement et dès que la perte est appréciable. Cette assurance, disons-le, doit ici plus que partout ailleurs revêtir la forme d'une mutualité, d'une association.

L'idée d'assurance qui s'est développée fort tard dans les risques agricoles, a pris subitement une extension considérable sous la poussée coopérative, et les assurances mutuelles syndicales contre les dommages causés par les fléaux agricoles se développent rapidement, surtout depuis que la loi de 1900 les a exonérées des charges fiscales imposées aux sociétés ordinaires.

tit. II, art. 17 : « L'adjudicataire ne pourra prétendre aucune indemnité ou diminution de prix de son bail, en aucun cas, même pour stérilité, inondation, gelée ou autre cas fortuit ».

§ 4. — Faculté de sous-louer ou céder le bail.

La loi permet au fermier de disposer de son droit et de transmettre la jouissance à un tiers. L'article 1717 du code civil, commun au bail à loyer et au bail à ferme, le dit nettement : « Le preneur a le droit de sous-louer et même céder son bail à un autre... ».

Ce droit était déjà reconnu par les lois romaines et notre ancien droit ; cependant, il semble que nos anciens auteurs n'ont envisagé à proprement parler que la sous-location, parce qu'ils ne distinguent pas la sous-location de la cession de bail (1), tandis qu'aujourd'hui la doctrine voit une différence de nature entre la cession de bail qui est le transport d'un droit, analogue à la cession de créance, et la sous-location qui n'est qu'un louage. A cette époque, la cession était considérée seulement comme une sous-location totale et il n'y avait qu'une question de degré entre les deux opérations (2).

Le code civil, en reconnaissant au preneur le droit de sous-louer ou de céder son bail, s'est borné sur ce point, comme sur beaucoup d'autres, à consacrer un principe et à en faire la constatation toute platonique ;

(1) Planiol, note Dalloz, 1892, 2, 521.

(2) Bourjon, *Droit commun de la France*, t. II, liv. IV, sect. VI; Brodeau, *Coutume de Paris*, art. 161 ; Pothier, *Louage*, n° 280, v. Planiol, t. II, n° 1750. M. Planiol pense que le code civil a entendu continuer cette opinion traditionnelle.

il n'a pas manqué de rappeler la règle de la liberté des conventions qui domine notre droit et a permis au bailleur d'imposer la clause contraire, chose que ce dernier ne manque pas de faire. D'après l'article 1717 le preneur a la faculté de sous-louer et céder son bail si on ne lui a pas interdit « pour le tout ou partie » et la loi ajoute « cette clause est toujours de rigueur ». Ces deux précisions semblent au premier abord bien inutiles ; d'une part, puisqu'on admet le principe de la liberté des conventions, il n'y a aucune raison pour que les parties ne puissent pas limiter leur droit selon leur volonté ; d'autre part, quand un droit est reconnu par la loi, pour l'enlever ou le restreindre à celui qui le possède, il faut une clause expresse et une telle clause doit s'interpréter restrictivement, étroitement, ainsi que le veulent les règles du raisonnement juridique ; aussi faut-il chercher à ce texte une autre explication qui nous est fournie par l'histoire. Dans l'ancien droit, la clause restrictive concernant la sous-location était interprétée d'une façon spéciale par la jurisprudence dans les baux de maisons : « cette clause, dit Pothier, ne s'exécute pas toujours à la rigueur ; lorsque le locataire qui a fait le sous-bail avec cette clause, étant obligé de quitter la maison, présente au seigneur d'hôtel un sous-locataire *oecus idoneum*, c'est-à-dire tel qu'il est indifférent au seigneur d'hôtel que ce soit lui ou le princi-

pal locataire qui occupe la maison, en ce cas, tout l'effet de la clause est que le seigneur d'hôtel peut reprendre sa maison et faire prononcer le résiliement du bail... mais s'il ne veut pas reprendre le bail, il ne doit pas être écoulé d'empêcher l'exécution du sous-bail... » (1). Les rédacteurs du code ont voulu, en imposant l'application de la clause dans toute sa rigueur, faire cesser cette pratique antérieure.

Malgré les précisions de la loi, l'interprétation de ces clauses restrictives est matière à bien des controverses ; il se peut que les parties, peu au courant de la valeur exacte des termes de droit, ne se soient pas expliquées clairement ou se soient servi d'un terme impropre (ainsi il est reconnu qu'on emploie souvent dans la pratique l'expression « céder son bail » pour désigner une sous-location portant sur la totalité de la chose), ou bien elles n'ont pas précisé jusqu'où elles entendent porter leurs prohibitions. Le règlement de ces difficultés revient uniquement au juge qui statue sans pouvoir se guider sur des principes, mais en raison de cas d'espèces tous différents, en raison des circonstances particulières qui les entourent ; aussi les auteurs qui ont essayé de classer rationnellement la jurisprudence n'ont pu arriver à un résultat satisfaisant, car il lui est impossible de formuler des idées

(1) Pothier, *Louage*, n° 283.

directrices là où son rôle se borne à chercher ce que chacun peut vouloir faire dire aux mots cession ou sous-location.

Les restrictions qui peuvent être apportées au droit du preneur sont aujourd'hui fortement critiquées, au point de vue économique, surtout dans le monde commercial et industriel ; certains n'y voient que l'occasion pour le propriétaire de montrer son omnipotence et demandent instamment que le droit de céder ou sous-louer leur fonds à leur convenance leur soit accordé, sans avoir à craindre sa mauvaise volonté, c'est-à-dire retourner au système de la jurisprudence d'avant 1789, mais élargi (1).

Y a-t-il lieu de réclamer la même liberté pour le bail à ferme ? Nous ne le pensons pas. Rappelons-nous l'idée que nous avons déjà signalée, à savoir que le bail à ferme présente à certains points de vue une analogie avec l'entreprise, non seulement au sens économique du mot, mais même dans son sens juridique. Le propriétaire d'un bien rural se propose

(1) Proposition de loi de M. Thierry, documents parlementaires, Chambre, 1909, annexe 2369, p. 275, ajoutant la phrase suivante à 1717 : « Toutefois, en cas de location industrielle ou commerciale, le bailleur qui refuse d'agréer le sous-locataire ou cessionnaire doit formuler les motifs dont l'appréciation sera soumise aux tribunaux compétents ». Conférence de M. A. Berton, avocat, *Bulletin de la Chambre syndicale des chemisiers de France*, janvier 1912.

sans doute, comme tout bailleur, d'obtenir un revenu, mais, comme la jouissance du fermier n'est pas oisive, il le charge également d'un travail : la mise en valeur de la terre, et à cet égard, il doit se préoccuper des capacités de la personne avec qui il contracte et de ses aptitudes spéciales ; si sa ferme est en mauvais état, il tâchera de choisir un agriculteur capable qui se chargera de la relever et là, comme dans l'entreprise, nous voyons que l'*intuitus personæ* joue un rôle. D'ailleurs cette idée de l'importance de la valeur du fermier qui n'a peut-être pas été mise en lumière, se fait jour chez les anciens auteurs et dans les travaux préparatoires du code à propos de l'article 1717 ; les articles 11 et 16 du projet du code civil appliquaient le tempérament admis par Pothier pour les baux de maisons, mais exigeaient l'application rigoureuse de la clause dans le cas d'un bail à ferme. Bourjon (*Droit commun de la France et la coutume de Paris*, tome II, p. 42) était encore plus absolu en ce qu'il supprimait tout droit au fermier : « le fermier ne peut céder son bail quoiqu'il ne contienne pas de clause prohibitive parce qu'il serait difficile au propriétaire de trouver un autre fermier capable et que les terres s'exploitent par celui qui a été choisi par le propriétaire ».

Dans le bail à ferme on aurait dû logique-

ment appliquer les idées du tribunal de cassation qui pensait que la considération de la personne entre nécessairement dans les motifs de la convention et qu'il était naturel d'en conclure que, lorsqu'il n'y a pas convention contraire, le bailleur n'est pas censé avoir entendu accorder la faculté de céder son bail ni sous-louer (Observations du tribunal de cassation sur l'article 16 du projet ; Fenet, t. II, p. 930).

D'ailleurs l'article 1717 arrive pratiquement au même but et les clauses de style se chargent de renverser le principe et de donner à l'*intuitus personæ* toute sa force. Comme conséquence de l'application de l'idée de l'*intuitus personæ* dans le bail à ferme, nous sommes également d'avis que la jurisprudence doit se montrer plus sévère dans les restrictions apportées par les parties à l'article 1717 dans un bail à ferme que dans un bail à loyer. Par exemple, dans le bail à ferme, l'interdiction de sous-louer ou céder le bail, exclut en principe l'idée de sous-location ou cession partielle ; l'interdiction de sous-louer doit entraîner celle de céder, et celle de céder entraîne également celle de sous-louer car, comme le disent MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl, au point de vue pratique, la sous-location totale est équivalente à la cession. Donc, en principe, dès qu'il y aurait restriction à la liberté du preneur, il faudrait l'entendre

dans le sens le plus favorable au bailleur si sa limite n'a pas été précisée.

Mais, faut-il comprendre dans la prohibition de sous-louer celle de donner le bien à colonat partiaire ou, pour mieux dire, l'interdiction de sous-louer emporte-t-elle celle d'installer sur le fonds un colon partiaire ? La jurisprudence a rarement été appelée à statuer sur la question, mais dans les espèces qui lui ont été soumises, elle a refusé ce droit au fermier. La première solution, Cassation, 12 mai 1817, S., 21, 1, 248, casse un arrêt de la cour de Bourges du 24 avril 1815 qui avait admis que le fermier peut placer des colons pour la culture et l'exploitation, malgré la prohibition de sous-louer ; la deuxième est une décision du tribunal civil de Toulouse du 15 juin 1894 (*Gaz. Trib.* 2 sept. 1894) rendue dans une instance entre les hospices de Toulouse et les fermiers des dits hospices et qui refuse à ceux-ci le droit dont il s'agit, mais uniquement, semble-t-il, parce que, dans l'espèce, le bail à colonat consenti n'était destiné qu'à masquer une fraude. « Attendu, dit en principe le jugement, que le colonat partiaire ne saurait en lui-même être considéré comme un sous-bail... »

Nous sommes du même avis car en fait, dans le cas où le fermier cultivé par un colon partiaire, le principe de l'*intuitus personæ* n'est pas en cause. Le fermier reste le véritable chef de l'exploitation ; c'est

lui qui fournit au colon ce qui compose l'exploitation rurale. Il reste ceci, c'est qu'en général le fermier ne peut habiter la ferme ; mais il est admis par la doctrine et la jurisprudence qu'il n'est pas soumis à cette obligation, même quand il lui est interdit de sous-louer, pourvu qu'il y place des préposés. Cependant, ici encore, un arrêt contraire, Douai, 9 juin 1855, a décidé que le fermier contrevient à son obligation prohibitive de sous-louer, lorsqu'après avoir quitté sa ferme, il laisse le soin aux domestiques ou à des personnes de confiance de cultiver les terres dont le bail n'est pas expiré.

Sans doute, cette solution est favorable au système tant décrié de l'exploitation par fermiers généraux qui se trouvent encore surtout dans le Centre (Cher, Indre, Allier) ; mais ces fermiers généraux se font de plus en plus rares et, dans quelques années, ils auront disparu. S'ils ont excité la haine de la classe rurale, ils ont aidé au développement de l'agriculture dans les régions où la mise en valeur du sol était difficile. Et si le métayage n'est pas pratiqué abusivement par les fermiers, il est un précieux auxiliaire pour eux.

L'interdiction de céder ou sous-louer n'empêche pas non plus la pratique courante dans certaines régions, surtout dans les petites exploitations, d'associer un tiers à la culture en lui donnant une part de

la récolte ; c'est en somme le paiement d'un salaire, c'est ce qu'on a appelé le parsonnage, la culture à moitié, au 1/3 (Méplain, n° 175, Guillouard II, n° 628).

Signalons en passant, pour terminer, que l'article 1717 n'indique pas de sanction aux clauses prohibitives. Un arrêt de la cour de cassation du 12 mai 1817, S., 21, 1, 248, admet que le bailleur peut demander la résiliation et il est admis par la jurisprudence que cette résiliation ne peut avoir lieu de plein droit mais doit être demandée devant la justice qui ne se borne pas à constater l'infraction, mais apprécie l'opportunité de la résiliation (Lyon, 6 juin 1821, S., 21, 2, 417).

CHAPITRE IV

De la durée du bail à ferme.

La cause normale qui met fin à la durée du bail est l'expiration du temps fixé ; les autres causes, telles que la résiliation, la déconfiture du preneur, l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sont qu'accidentelles ; aussi n'en parlerons-nous pas.

Comme notre étude envisage le fermage surtout au point de vue économique, nous allons d'abord exposer brièvement les desiderata des agronomes et des économistes à ce sujet ; ensuite, nous examinerons si le code civil satisfait l'idéal agricole en étudiant, la durée des baux « sans écrit », puis les baux dont les parties ont déterminé conventionnellement la durée ; enfin la tacite reconduction. Dans un dernier alinéa nous signalerons l'influence que devrait avoir, d'après nous, la mort du fermier sur la durée du bail.

Pour les économistes, l'exploitation du fermier ne peut être véritablement productive que s'il a une jouissance assez longue pour lui permettre une cul-

ture intensive et rationnelle (1), pour eux, la durée du bail est une question de vie ou de mort pour le fermage ; elle seule permet l'amortissement certain des capitaux que l'exploitant doit incorporer au sol et est un palliatif aux épuisements que la jouissance peut faire subir à la terre. En effet, aujourd'hui sous la poussée des besoins de la consommation toujours plus grande, l'agriculture s'oriente vers l'industrialisation ; le fermier, s'il veut arriver à un résultat, doit appliquer la formule de Lecouteux : « Plus on dépense par hectare, jusqu'à la limite nécessaire pour obtenir le maximum du produit brut en argent que comportent les milieux économiques, moins on dépense par quintal ou hectolitre récolté », il ne doit pas hésiter à apporter des améliorations à la terre sous forme d'engrais ou de travaux plus importants, tels que défoncements, assainissements... pour refaire la nature à son profit, car sur les 50.000.000 d'hectares qui forment le sol cultivable de la France, il existe à peine 10.000.000 d'hectares de terres complètes ; il reste donc une masse énorme de terres incomplètes qu'il faut en quelque sorte constituer en leur apportant les éléments qui leur manquent (2).

(1) Cauwès, *Cours d'économie politique*, t. I, p. 506 ; de Gasparin, *Le fermage*, p. 166 ; Baudrillart, *Journal des économistes*, août 1889, p. 165 ; Adam Smith, *Richesse des nations*, t. I, édit. 1843, p. 489.

(2) J. Hitier, *L'agriculture moderne, sa tendance à s'industrialiser*, *Revue d'économie politique*, 1901, p. 431.

Toutes ces avances au sol qui ne peuvent être récupérées que lentement, le fermier ne les fera que s'il est assuré d'avance d'un bail d'une durée appréciable, sinon il se bornera à pratiquer ce que M. Cauwès appelle l'agriculture « vampire », c'est-à-dire qu'il épuisera le sol.

*1° Durée du bail quand elle n'a pas été fixée
par les parties.*

La loi admet, pour les héritages ruraux comme pour les maisons, la validité des baux faits « sans écrit », c'est-à-dire sans indication de durée de la part des parties ; mais ici ces baux ne sont pas pour cela réputés faits pour une durée indéterminée, comme dans le bail à loyer, la loi en fixe le terme au temps nécessaire pour recueillir les fruits de l'héritage, ce qui répond vraisemblablement à l'intention des parties ; quand l'immeuble loué contient diverses natures de culture, il est admis que le bail doit durer le temps nécessaire pour recueillir toutes les récoltes, la pensée des parties étant certainement de faire un bail indivisible. D'après l'article 1774, « le bail sans écrit d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé » ; la loi ajoute des exemples « ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tout autre fonds dont les fruits se recueil-

lent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an. Le bail des terres labourables lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles ». La division en soles qui vise l'aménagement de l'ensemble d'une exploitation agricole au point de vue de la culture, est réglée par les usages locaux et à leur examen on peut constater que l'assolement qu'ils consacrent est presque toujours l'assolement triennal et de la sorte la durée des baux non écrits pour les terres cultivées ne dépassera pas trois ans, ce qui est bien peu. Aussi certains auteurs prétendent que, dans l'article 1774, la loi s'est montrée trop favorable aux courtes jouissances et en demandent la suppression (1) ou le remplacement par une disposition qui imposerait une durée de 18 ans ou 30 ans à ces sortes de baux (2)... Cependant, nous pensons qu'au point de vue économique, l'article 1774 a une portée peu considérable et qu'il n'y a pas un grand intérêt à le modifier. En effet, aujourd'hui il est bien rare de voir un bail

(1) Cauwès, *Cours d'économie politique*, t. I, p. 506.

(2) Godchot, thèse, Paris, 1902, *Des améliorations désirables à la condition juridique du fermier*, p. 401. — Lors de l'enquête agricole de 1867 la question de la durée des baux avait été posée, mais la commission d'agriculture avait repoussé les deux points suivants : 1° Devait-on, à défaut de conventions, fixer la durée des baux verbaux à 18 ans ; 2° Devait-on permettre les baux à long terme pour les mineurs, incapables et usufruitiers.

à ferme sans que sa durée soit stipulée expressément, et on n'en rencontre guère de cas que pour les « terres volantes », de peu d'étendue, qui sont louées verbalement à de petits cultivateurs propriétaires ou à de simples journaliers.

Le bail « sans écrit » ayant sa durée déterminée par la loi, le congé n'existe pas pour le louage de biens ruraux, dont la durée n'est point limitée par les parties ; il faut appliquer l'article 1737 ; d'ailleurs l'article 1775 le précise : « le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait ». Malgré ce texte, certains usages locaux admettent l'existence d'un congé dans le bail à ferme sans durée fixée par la convention. Ainsi, d'après les usages des cantons de Sablé et de Nantes pour faire cesser l'effet du bail non écrit, il est nécessaire de donner congé une année franche à l'avance et de manière que le bail finisse à la même époque où il a commencé. Dans le Cantal, le congé doit être donné seulement six mois à l'avance. Quelle valeur doivent avoir ces usages locaux en face de la loi ; il semble qu'il ne faille pas en tenir compte puisqu'il est admis par la jurisprudence et la majorité des auteurs que l'usage ne peut que compléter la loi et ne doit pas aller à l'encontre d'elle (1).

(1) Trib. civil, Quimper, 11 novembre 1897, *Pandectes françaises*, 98, 2. 282 ; *Contra*, Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 1230.

L'article 1775 est critiqué au point de vue économique car souvent il y a incertitude pour savoir à quelle époque exactement le bail doit expirer ; souvent les parties elles-mêmes tout en étant de bonne foi, ne sont pas d'accord et cette question donne lieu à des contestations et à des surprises fâcheuses. Aussi cette disposition a donné naissance à des projets de loi tendant à la modifier. Une première proposition date du 4 mars 1907 et est ainsi conçue : « Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, ne cesse à l'expiration du terme pour lequel il est censé fait, suivant l'article précédent, que s'il a été précédé d'un congé donné par écrit dans les six mois qui précèdent le terme fixé par les usages des lieux comme étant celui où tous les fruits ont été recueillis sur l'héritage affermé... » Une deuxième, du 1^{er} juillet 1910, reprenant la première, impose la nécessité du congé un an à l'avance (1).

2° *Durée conventionnelle du bail.*

Les parties peuvent, en principe, fixer librement

(1) Proposition du 4 mars 1907, déposée par MM. Lamy, de l'Estourbeillon et Guilloteaux ; proposition de loi du 1^{er} juillet 1910, déposée par M. Ernest Lamy. Voir *Documents parlementaires*, Chambre, 1^{er} juillet 1910, annexe n° 233, p. 604. Le code civil allemand, dans son article 595, impose l'obligation de donner congé six mois à l'avance dans tout bail d'immeubles dont la durée n'a pas été déterminée.

la durée du bail, mais la loi leur a cependant imposé un maximum qu'elles ne peuvent dépasser. Le bail perpétuel se trouve supprimé dans le code civil par l'article 1709 qui définit le louage un contrat suivant lequel le bailleur s'oblige à faire jouir le preneur « pendant un certain temps » ; le bail perpétuel est nul selon nous(1) et ne doit pas être considéré comme une aliénation avec constitution de rente foncière comme le pensent certains auteurs (2). La prohibition du bail perpétuel a des motifs historiques et économiques, car il ne faut pas oublier que le code civil est le point d'aboutissement des réformes de la Révolution, celle-ci avait supprimé l'emphytéose perpétuelle (loi du 28-29 décembre 1790), déclaré les baux à locatairie perpétuelle rachetables (décret 2 prairial, an II), comme rappelant trop le système foncier de la féodalité ; de plus la doctrine physiocratique qui a largement inspiré les rédacteurs du code était favorable à l'idée d'une propriété absolument libre, qui ne fût pas grevée d'un droit portant une atteinte définitive à la jouissance du propriétaire. Mais le code civil n'a pas lui-même déterminé la durée maxima des

(1) Montpellier, 8 décembre 1911, *Sommaires de jurisprudence*, mai 1912. (Bail perpétuel d'un vignoble est nul et cette nullité est d'ordre public).

(2) Troplong, t. I ; Guillouard, t. I, nos 36 et 39 ; Planiol, t. II, n° 1664.

baux ; aussi les auteurs et la jurisprudence s'appuient précisément sur l'article 1 de cette loi de 1790 pour décider que les baux, aujourd'hui, ne peuvent pas être consentis pour plus de 99 années, ni pour plus de trois générations.

Cette limite légale ne force pas cependant les parties à assigner à leurs contrats une durée en quelque sorte arithmétique ; il est admis qu'elles peuvent également donner au bail un terme dans une certaine mesure incertain ou indéterminé, sans que sa validité en soit contestable ; en effet, il cessera de plein droit à l'arrivée de l'événement prévu. Si la loi a supprimé la perpétuité dans le louage (1), nous pouvons constater qu'elle a laissé la plus grande latitude aux contractants pour fixer la durée qu'ils peuvent juger convenable ; les limites de la loi sont à même de satisfaire les besoins les plus divers, sans qu'on puisse reprocher leur étroitesse. Dans quelle mesure les individus se sont-ils servi de cette liberté qui leur permet dans la plus large mesure de concéder la jouissance de leurs biens depuis le temps le plus court jusqu'aux plus longs termes ? Nous allons le voir en consultant l'enquête agricole de 1882 qui nous donne les durées moyennes des locations et leurs proportions entre elles.

(1) Cependant la loi du 8 mars 1898 a fait revivre un bail perpétuel : le bail à complant.

Baux de 1 à 3 ans.....	22,58 %
3 à 6 ans.....	21,81
6 à 9 ans.....	46,38
plus de 9 ans.....	9,23

Nous pouvons constater immédiatement que la limite maxima indiquée par la loi n'a qu'une valeur purement théorique et que pratiquement la durée des baux se restreint à un petit nombre d'années ; la situation n'a pas changé depuis 1882 malgré les efforts des agronomes ; leur durée s'échelonne entre 1 et 12 ans : ceux de plus de 12 ans sont d'une grande rareté et les quelques exemples qu'on en trouve s'appliquent à des fermes d'une importance exceptionnelle. La durée moyenne des baux, en France, est encore à l'heure actuelle de neuf années et il faut encore remarquer que dans la plupart de ces baux les parties prennent soin d'insérer comme condition qu'elles pourront y mettre fin l'une ou l'autre ou l'une et l'autre, au bout de trois ou six années, au moyen d'un congé(1). Depuis l'époque romaine où l'agriculture n'exigeait ni l'activité ni les capitaux d'aujourd'hui, la durée des baux n'a pas sensiblement varié car, même dans l'ancien droit, à côté des baux de nature féodale qui étaient ordinairement perpétuels, le

(1) Cette pratique semble être encore une preuve de la subsistance routinière de l'assolement triennal.

bail à ferme était à court terme : au plus de neuf années (1).

La pratique répond donc bien mal à la pensée des économistes exposée précédemment qui veulent des baux de longue durée. Nous sommes loin du minimum de vingt-sept années, réclamé par Adam Smith (2). Mais il est facile de constater que la faute n'en est pas aux articles du code civil relatifs à la durée du louage et que la répugnance si générale des propriétaires à passer des baux à long terme a des causes multiples dont les principales découlent, selon nous, de la conception de la propriété foncière et de la variation que subit sa rente au cours du temps. Le propriétaire a d'abord l'antipathie instinctive pour les longues possessions, à cause de la crainte vague qu'on arrive à méconnaître ses droits ; d'autre part, il concède sa jouissance avec l'idée d'aliéner le moins possible sa liberté de propriétaire, c'est-à-dire son droit de disposition ; il songe constamment à l'éventualité qu'un jour il peut vendre son bien et il voit précisément dans un long bail une entrave à cette liberté. Enfin, la ci-

(1) Les baux des biens des incapables ne peuvent encore, à l'heure actuelle, dépasser neuf années.

(2) Adam Smith, *Richesse des nations*, p. 489. M. Cauwès reconnaît qu'il faut au moins que le fermier compte sur trois ou quatre rotations pour exploiter avec profit, *Cours d'économie politique*, p. 506.

vilisation qui tend à augmenter de plus en plus les besoins des individus, fait surenchérir les denrées agricoles et le propriétaire veut profiter le plus possible de ce phénomène économique et pour cela il refuse de concéder son bien pour longtemps afin de pouvoir augmenter au moment propice sa rente foncière.

La question des baux à court terme ne dépend donc pas surtout de notre législation sur le louage, mais du régime foncier en général, de nos mœurs et de notre état social ; c'est pour cela que les efforts des économistes pour vaincre cet état d'esprit sont vains selon nous et qu'on ne peut songer dans l'état actuel de nos lois à imposer une durée minimum au bail à ferme, malgré un retour de notre législation à certaines catégories de baux à long terme ; ce serait bouleverser les conceptions les plus enracinées. Nous verrons plus loin qu'il y aurait peut-être cependant un moyen indirect pour arriver sans violence à l'accroissement de la durée des baux ; ce serait d'admettre dans le bail à ferme le principe de l'indemnité pour impenses et améliorations faites par le preneur, principe qui ferait hésiter le propriétaire à changer continuellement d'exploitant.

Quand le bail arrive à expiration, il finit de plein droit sans qu'il y ait aucune formalité à remplir ; c'est l'application du droit commun relatif à tous les contrats temporaires. Nous avons vu que dans les baux

ruraux la durée du contrat est toujours déterminée, soit par la convention, soit par la loi, quand les parties n'en ont pas fixé la durée ; et l'effet du terme, qu'il soit légal ou conventionnel, est le même.

Cependant, à l'expiration du terme, si le fermier reste et est laissé en jouissance, il s'opère d'après l'article 1776 qui est la reproduction de 1738 « un nouveau bail », dont l'effet est réglé par l'article relatif aux baux sans écrit et qui est basé sur l'accord tacite des parties.

La reconduction qui était déjà connue dans le droit romain avait été abrogée pour des raisons politiques sans doute, dans les baux à ferme, par la loi du 27 septembre, 6 octobre 1791, titre I, section II, article 4. Mais elle a été admise à nouveau par le code.

Cette tacite reconduction est, comme le dit la loi, un bail nouveau qui prend naissance à l'expiration du premier sous certaines conditions : le bail doit être terminé, peu importe l'époque de cessation ; le preneur doit être resté en possession (1) ; il faut que

(1) Douai, 3 décembre 1894, D., 96, 2, 271 : « La tacite reconduction ne s'établit pas immédiatement à l'expiration du bail écrit par le seul fait que le locataire occupe encore les lieux loués ; il faut qu'il s'écoule un temps assez long pour faire présumer le consentement du bailleur au renouvellement du bail. Les usages locaux du Nord appliquent toujours l'art. I, chap. XVI, *De la coutume de Lille*, par lequel l'expiration du bail étant au 1^{er} novembre, la tacite reconduction ne se trouve accomplie qu'à la Chan-

les parties, bailleur ou preneur, aient manifesté par certains indices leur volonté à cet égard, par exemple si le bailleur n'a pas troublé la possession du preneur ne l'ignorant pas. Un moyen bien simple pour le bailleur de manifester ses désirs de ne pas voir le bail continuer par tacite reconduction est de donner congé, comme le veut l'article 1739, commun aux baux à loyer et aux baux à ferme : « Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction ». Ce congé n'est pas le même que celui qui est exigé dans les baux à loyer faits pour une durée indéterminée, aussi on l'appelle, pour le distinguer de l'autre, « congé avertissement », et il est spécialement destiné à empêcher la tacite reconduction. Le plus souvent, il est donné par le bailleur ; mais rien n'empêche le preneur de l'employer. Il doit être signifié en principe au plus

deleur (2 février) ; si le propriétaire expulse le fermier avant cette époque, il devra payer les labours, frais de culture normalement faits pendant cette période, suivant estimation ; le propriétaire est donc dans l'alternative de garder le fermier ou de payer cette indemnité. M. H. Clément pense que c'est là peut-être que se trouve l'origine du droit de marché au mauvais gré. En Beauce, d'après l'usage, la tacite reconduction est acquise quand le fermier, qui devait cesser sa jouissance à la levée de guérets (avril) a commencé et poursuivi les travaux de culture des jachères, a été laissé en jouissance de toutes les terres et locaux jusqu'en juillet (H. Clément, *Études sur le droit rural*, n° 174).

tard à l'expiration du bail ; cependant, il n'y a rien d'absolu à cet égard, il peut être valablement donné après, en raison des circonstances, notamment comme nous venons de le voir, quand certains usages locaux exigent, pour qu'il y ait tacite reconduction, une prolongation de jouissance déterminée.

Nous avons signalé, à propos des baux « non écrits » les propositions de loi concernant l'obligation pour le bailleur de donner congé un certain temps avant l'expiration du bail ; ce congé est un congé-avertissement et nous pensons que l'utilité qui lui est reconnue pour les baux « non écrits » le serait également ici. Economiquement un congé-avertissement imposé aux parties à date fixe un certain temps avant l'expiration du bail, serait des plus avantageux ; de la sorte dans beaucoup de cas, son oubli entraînerait l'augmentation de durée du bail tant réclamée et de plus, il assurerait aux parties une sécurité plus grande à la fin du bail. Il n'y aurait plus de part et d'autre de mécomptes ; la liquidation des intérêts réciproques du bailleur et du preneur en serait plus facile. Le bailleur pourrait immédiatement chercher un autre fermier et le preneur pourrait s'assurer de pouvoir louer un autre héritage. D'après certaines coutumes locales, le congé existe pour les baux à ferme et doit être donné six mois avant l'expiration du bail ; mais

ces usages ne semblent pas pris en considération par la loi (1).

La tacite reconduction dans les baux à ferme s'effectue pour un temps fixe, conformément à l'article 1774, ainsi que le dit la loi et elle cesse à son expiration, pour recommencer encore s'il y a lieu. Le nouveau bail par tacite reconduction se trouve modifié en face de l'ancien quant à sa durée, mais aux autres point de vue, on doit appliquer les règles du bail primitif : pour le prix, pour les conventions plus spéciales relatives à la jouissance (2), pour le sort des constructions élevées par le preneur (3), pour la solidarité (4) ; mais il est admis par la jurisprudence que la caution est déchargée et l'hypothèque résultant du bail primitif doit être considérée comme éteinte.

A propos de la tacite reconduction, nous signalerons une pratique qui subsiste dans le Nord, la Picardie et la Flandre, l'existence d'un usage ayant en quelque sorte force de loi, appelé « droit de mar-

(1) Tribunal d'Aurillac, 24 février 1871, n'admet pas que de simples usages puissent prévaloir l'article 1775. Voir *Usages locaux du Cantal. Contrà*, Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 1416.

(2) Paris, 22 avril 1887, D., 88, 2, 227.

(3) Douai, 12 mars 1892, D., 92, 2, 380.

(4) Cass., 26 octobre 1898, *Pand.*, 1899, 1, 110, D., 99, 1, 129 ; Reims, 11 décembre 1903, *Gaz. trib.*, 14 janvier 1904, *Le Droit*, 19 janvier 1904.

ché », ou « mauvais gré » qui tend à faire du bail un droit perpétuel cessible (1).

3^e *De l'influence de la mort du fermier sur la durée du bail.*

Dans notre droit civil, les obligations et les droits sont en principe transmissibles par décès, c'est-à-dire qu'au lieu de s'éteindre à la mort de leur propriétaire ils passent à ses héritiers (art. 1122). Le code civil applique cette règle au louage. « Le contrat de louage, dit l'article 1742 code civil n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur ». Cette solution traditionnelle qui vient du droit romain était donnée par Pothier. Cependant, il semble qu'elle n'ait pas été admise partout dans l'ancien droit, notamment dans certains pays de coutume où il existait l'adage « mort ou mariage rompent tout louage » (2).

L'article 1742, commun aux baux à loyer et aux baux à ferme est considéré par la doctrine et la juris-

(1) V. à cet égard, Debouvry, *Etude juridique sur le mauvais gré*, thèse, Paris, 1899.

(2) Art. 204 de la coutume de Lorraine ; Loisel, *Institutes coutumières*, n° 474, applique le proverbe « mort et mariage rompent tout louage à ceux qui louent leur personne » ; cependant, il signale que dans les « assises », qui, dit-il, est le fonds du droit français, six causes rompent le louage : dont mort du locataire, prise de femme dont on a maison ; et il est vrai, ajoute-t-il, de dire que dans le droit des assises « mort et mariage rompent tout louage ».

prudence comme absolu et n'admettant pas d'exception (1), même quand il résulte évidemment des circonstances que la location a été faite en considération de la personne du preneur, comme c'est le cas dans le bail à ferme. Aussi, cette disposition se trouve en contradiction avec l'article 1122 (2) et, ce qui est plus grave, avec la nature même des choses, car le bailleur ne cherche pas seulement un fermier solvable, il sait bien que cela n'est pas suffisant et qu'un mauvais exploitant mettrait l'avenir de son héritage en péril ; aussi tient-il compte également des connaissances professionnelles de celui qui s'est chargé de la culture ; de son côté, le fermier ne traite que vu ses capacités pour accomplir cette tâche ; c'est donc un contrat où domine l'*intuitus personæ* et si les conditions particulières qui devaient garantir la bonne exploitation viennent à disparaître, le contrat se trouve modifié dans ses éléments constitutifs et devrait prendre fin. Nous voyons là une certaine relation entre le bail à ferme et le louage d'ouvrage et l'article 1795 semble être d'application toute normale dans les rapports du bailleur et du fermier. « Le contrat de

(1) Guillouard, t. I, n° 35 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 1263 ; Paris, 14 avril 1869, S., 69, 2, 251.

(2) Art. 1122 : « On est censé avoir stipulé pour soi et pour ses héritiers et ayants-cause, à moins que le contraire ne soit exprimé ou ne résulte de la nature de la convention ».

louage d'ouvrage est dissous par la mort de l'ouvrier, de l'architecte ou entrepreneur ». D'ailleurs, l'article 1742 est critiqué par des auteurs considérables (1). Voici ce que dit Laurent : « On conçoit que le
« bail ne cesse pas par la mort du bailleur ; son droit
« au loyer et fermage passe à ses héritiers, par appli-
« cation du principe général que les stipulations pas-
« sent aux héritiers des parties contractantes... Il n'en
« est pas de même des héritiers du preneur, il arrive
« souvent qu'ils se trouvent dans l'impossibilité de
« continuer le bail... la loi aurait donc du autoriser les
« héritiers du locataire à résilier le bail en donnant
« congé... » Guy Coquille faisait autrefois une restric-
tion pour le bail à ferme au principe de la transmis-
sion des obligations et des droits du preneur : « Si les
hommes qui ont entrepris la métairie viennent à dé-
céder et ne laissent que des femmes ou des enfants,
dit-il, je crois que le propriétaire ne pourra pas con-
traindre les survivants à l'exercice de la métai-
rie... » (2).

Nous pensons que l'article 1742 est, en effet, parti-

(1) Laurent, t. XXV, n° 318 ; Guillouard, t. I, n° 35 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 1262 ; H. Pascaud, *Le code civil et les réformes qu'il comporte*, p. 344. Y. aussi *Académie des sciences morales et politiques*, année 1905, *Quelques réformes utiles dans les dispositions qui régissent les propriétés rurales*.

(2) Guy Coquille, Question 206.

culièrement gênant dans le bail à ferme, où il va à l'encontre de l'intérêt économique ; un exemple va immédiatement le montrer : un fermier dans la force de l'âge, ayant des capitaux et une expérience agricole consommée, prend une exploitation à bail, puis il meurt brusquement, laissant sa femme et des enfants encore jeunes ; il leur transmet un bail plus ou moins long dont la continuation va être la ruine pour eux ; le chef, le professionnel n'étant plus là pour diriger, ils ne pourront ni s'en aller, ni résilier, mais devront continuer tant bien que mal une entreprise désorganisée. De son côté, le bailleur qui voit que son bien est entre des mains inhabiles, ne peut exiger leur sortie ; il doit les supporter jusqu'à la fin. Il y a donc là une situation gênante et pour chacune des parties et pour l'intérêt général, puisque la production s'en trouve considérablement ralentie. M. Jules Valéry envisage également les inconvénients de l'article 1742 au point de vue successoral (1), les incertitudes qu'il amène dans les rapports entre les parties, tant que les héritiers du preneur n'ont pas accepté ou refusé la succession.

Aussi, il serait utile, à notre avis, d'insérer dans les dispositions du code civil relatives au bail à ferme,

(1) Voir la note de M. Jules Valéry, D., 1904, 2, 361, sous trib. civil d'Albi, 17 juin 1903.

un article permettant au bailleur d'une part, et aux héritiers du preneur de l'autre, de résoudre le bail en cas de mort du preneur, après avoir donné congé. M. H. Pascaud va même plus loin, il donne la même solution pour la mort du bailleur (1) ; mais ici la chose nous semble bien moins nécessaire car tout le monde est considéré comme apte à remplir le rôle de propriétaire foncier. Le code fédéral suisse admet la règle que nous proposons (2).

Cette réforme est d'autant plus logique que la loi l'a accomplie déjà pour le bail à colonat partiaire (art. 6 de la loi du 10 juillet 1889) : « La mort du bailleur de la métairie ne résout pas le bail à colonat ; le bail est résolu par la mort du preneur ; la jouissance des héritiers cesse à l'époque consacrée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux annuels ». Remarquons que la loi n'exige pas de mise en demeure, de congé, ce qui est un tort à notre avis. Dans certaines régions, les baux portent quelquefois des clauses expresses consacrant cet *intuitus personæ* (3),

(1) H. Pascaud, *Le code civil et les réformes qu'il comporte*, p. 243 et suiv.

(2) Code fédéral suisse, art. 316 : « Les baux des biens ruraux d'une année et plus, en cas de mort du preneur, peuvent être résilié, pour le plus prochain terme, soit par le bailleur, soit par les héritiers du preneur, moyennant un avertissement préalable de six mois ».

(3) Jean Pigeon, thèse, Paris, 1902, *Des baux à ferme en Brie*,

mais malheureusement cette pratique est l'exception.

p. 11, signale que dans la région de la Brie, beaucoup de fermiers, se rendant compte des difficultés que comporte une exploitation agricole et sa direction, réclament, lors de la rédaction du bail, une clause spéciale où il est stipulé que, si le fermier venait à mourir pendant le cours du bail, sa veuve et ses héritiers ou représentants, auraient la faculté de résilier, sauf à prévenir le propriétaire en temps convenu.

TROISIÈME PARTIE

Reddition de la chose louée

CHAPITRE PREMIER

État de lieux. — Sort des améliorations à fin de bail

Le fermier, à l'expiration du bail, doit restituer la chose et les accessoires qui ont pu lui être livrés lors de son entrée en jouissance, cette obligation est la conséquence incontestable de tout louage.

Dans quel état le bien loué doit-il être rendu ? En principe la chose doit être remise au bailleur dans le même état qu'au jour de la délivrance ; la loi semble faire de cette règle un minimum et en même temps un maximum, mais il semble bien difficile de l'appliquer strictement dans le bail à ferme car la jouissance du preneur n'est pas oisive, comme dans le bail à loyer, mais suppose au contraire un travail perpétuel de transformation ; l'agriculture indépendamment de tout contrat doit avant tout suivre l'évolution économique et profiter du progrès que la science peut lui apporter par ses découvertes.

De quelle manière déterminer l'état qu'avait la chose au moment de l'entrée en jouissance ? C'est à cela que répondent les articles 1730 et 1731 du code

civil ; article 1730 : « s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure », article 1731 « s'il n'a pas été fait d'état de lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

MM. Baudry-Lacantinerie et Wahl définissent l'état des lieux « l'acte indiquant dans quel état se trouve la chose louée, et qui a pour but de fixer celui dans lequel la chose doit être restituée » (1), c'est une description du bien loué relatant la forme, les qualités ou défauts de chaque partie (bâtiment, terres ou cheptels vifs ou morts). On voit immédiatement l'utilité d'une telle opération dans le bail à ferme où les exploitations peuvent revêtir des aspects si différents, tandis que dans le bail à loyer elle est souvent inutile attendu que la chose sera livrée toujours dans le même état ; aussi, il n'y a qu'à examiner les recueils d'usages locaux pour constater l'importance qu'on attache pratiquement à cette question, et avec combien de détails elle est exposée (2). Le fermier y

(1) Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 259.

(2) Voir les recueils d'usage, notamment des Deux-Sèvres, du Poitou en général, d'Ile-et-Vilaine, du Cantal, où on appelle cet état « exit », de l'Indre... qui donnent la réglementation sur l'é-

trouve l'avantage de voir ses obligations plus nettement définies ; le bailleur possède un moyen de preuve commode pour demander la réparation des dégradations commises. Enfin, l'état de lieux aura encore une utilité plus grande, deviendra même indispensable le jour où la loi permettra au fermier de réclamer une indemnité pour les travaux d'amélioration qu'il aura faits.

Le code civil ne considère pas l'état de lieux comme obligatoire (1) et ne dit pas dans quels délais il doit être dressé ; aussi il est admis que chaque contractant peut en demander la confection quel que soit le temps écoulé ; il faut dire qu'en pratique les parties ne manquent pas, dans le bail à ferme d'y procéder à l'époque fixée par l'usage de l'endroit, le plus souvent huit jours avant la sortie du fermier en jouissance. Voici le plus généralement quelle est la procédure suivie pour établir l'état de lieux ; l'expertise a lieu par deux experts choisis l'un par le fermier sortant, l'autre par le fermier entrant , avec l'assen-

poque où les visites de lieux sont faites et comment on procède pour dresser en quelque sorte l'inventaire de l'héritage.

(1) Loi du 23 octobre et 5 novembre 1790 (art. 18, tit. II), exigeait l'état de lieux dans le bail à ferme : « A l'entrée en jouissance, il sera procédé par expert à la visite des objets affermés, à l'estimation du bétail et à l'inventaire du mobilier. Le tout sera fait contradictoirement avec le nouveau et l'ancien fermier..., les frais seront à la charge du nouveau fermier ».

timent du propriétaire ; dans le cas où ces deux experts ne s'entendent pas dans leurs évaluations, le juge de paix du canton où le président du tribunal désigne un tiers-arbitre ; l'acte est dressé généralement en double exemplaire, l'un destiné à l'entrant, l'autre au propriétaire. La même opération sert donc de visite de sortie pour le fermier sortant et d'état de lieux pour l'entrant ; l'un connaît le résultat de sa gestion, l'autre sait ainsi ce qu'il prend. Cette pratique nous montre également que les usages ruraux ont adopté l'idée qui se fait jour de plus en plus dans le bail à ferme ; savoir, que la situation à fin de bail se règle directement entre fermier entrant et fermier sortant.

L'état de lieux sert donc au bailleur pour déterminer la base de la responsabilité de l'exploitant dans sa jouissance et fixer facilement par le rapprochement de cet état avec la visite de sortie le montant des dommages causés en cas de perte ou de dégradations.

Le fermier doit indemniser le bailleur de toute perte qu'il lui aurait causée par ses abus de jouissance, et toute dégradation est considérée comme la suite d'un abus s'il n'est pas prouvé qu'elle est la cause de la vétusté ou de la force majeure et qu'elle a eu lieu sans qu'il y ait une faute de la part du preneur. L'étendue de la responsabilité du fermier pour

dégradations et pertes est la même que celle de tout locataire en général, d'ailleurs la question ne soulève pas de question particulière, aussi nous n'en parlerons pas.

Nous avons dit que, théoriquement, le fermier doit rendre, à la fin du bail, la chose dans l'état ou il l'a reçue ; quel va être alors le sort des travaux de modification et d'amélioration qu'il a pu faire, comme nous l'avons vu précédemment, au cours du bail ; puisqu'il est responsable des dégradations commises va-t-il être récompensé pour les augmentations qu'il a apportées.

Reprenons pour la solution de la question, la distinction que nous avons déjà adoptée au sujet de la nature des différents travaux qui peuvent être faits en cours de bail ; comme disent les juristes, distinguons les différentes impenses qui auraient pu être faites.

Les solutions que nous allons examiner sont surtout doctrinales et s'appuient sur des textes étrangers au louage.

Les travaux nécessaires faits par le fermier, donnent lieu à indemnité de la part du bailleur ; en effet, l'article 1381 du code civil dit : « Celui auquel la chose est restituée, doit tenir compte, même au possesseur de mauvaise foi, de toutes les dépenses nécessaires et utiles qui ont été faites pour la conservation

de la chose » ; dans ce texte, il semble y avoir contradiction entre les deux mots « nécessaires » et « utiles », mais comme le fait remarquer Demolombe, il faut remarquer que le mot « utile » indique une solution large n'englobant pas seulement les dépenses d'une nécessité urgente pour éviter la ruine de la chose, mais encore celles qui présentent un caractère d'utilité sérieuse qui fait que tout homme soigneux aurait agi ainsi. Il y a là, en quelque sorte, une gestion d'affaires de la part du fermier et l'utilité des travaux s'apprécie à l'époque où ils ont été faits, peu importe qu'ils aient ensuite péri par cas fortuit ; le fermier devra être indemnisé de toutes les impenses nécessaires (1).

Il est également certain que le bailleur n'est pas tenu d'indemniser le fermier des travaux ayant un caractère voluptuaire qui ont pu être exécutés sur la chose louée, il peut même le forcer à les enlever, car ces travaux n'ont aucune utilité objective.

Que décider pour les améliorations proprement dites, résultant d'impenses utiles ? Le code civil s'est borné, comme nous l'avons vu, à poser le principe de

(1) Duranton, t. XVII, n° 145 ; Colmet de Sauterre, t. V, n° 362 *bis* ; Demolombe, t. IX, n° 377 ; Guillouard, t. I, n° 296 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 613 ; Douai, 23 mars 1842, Dalloz, *Rép.*, n° 557.

la restitution de la chose louée dans le même état qu'elle a été délivrée, sans faire la moindre allusion à la question grosse de conséquences économiques de ces impenses, et nous retrouvons chez les auteurs les mêmes divergences que nous avons constatées à ce sujet au cours du bail. Il faut d'ailleurs remarquer qu'à l'époque du code civil le problème ne se posait pour ainsi dire pas en pratique, parce que le fermier pouvait, bien rarement, faire des améliorations lui-même, sans le secours du bailleur.

Tout d'abord, il n'y a aucune difficulté si le sort des améliorations a été réglé par la convention, il s'agira simplement d'interpréter un contrat. Dans le cas où le bailleur a renoncé expressément ou tacitement à tout droit sur les améliorations faites durant le bail, il est admis que le droit de superficie que l'on reconnaît au preneur s'éteint, que celui-ci doit faire disparaître les améliorations qu'il a pu faire et dès le moment où cette obligation est censée devoir être exécutée, les bâtiments, par exemple, ne seront plus considérés que comme meubles, c'est-à-dire comme matériaux. Le fermier peut également s'entendre avec son bailleur pour lui céder les améliorations ; il y aura alors vente et si ce sont des constructions la vente sera immobilière (1).

(1) Planiol, note Dalloz, 1892 ; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *Des biens*, n° 39.

Si la convention est muette, nous n'avons pour nous guider qu'une doctrine complexe et la jurisprudence.

Le système doctrinal qui règle la question de toutes les améliorations à l'aide seulement des principes du bail donne une solution simple et catégorique : le fermier à l'expiration du bail, doit rendre la chose louée dans l'état où il l'a reçue; il a donc le droit d'emporter tous les ouvrages qu'il a établis sur le fonds sans que le bailleur puisse l'en empêcher ; mais d'autre part, il ne peut à aucun titre ni dans aucun cas réclamer d'indemnité pour ses impenses.

La doctrine qui applique les règles de l'accession (C. civ. art. 555), est plus favorable aux intérêts du fermier et à l'agriculture en général ; elle est suivie par la majorité des auteurs et la jurisprudence (1). Nous allons examiner dans cette théorie, en admettant que l'accession ne fonctionne qu'à fin de bail, ce que vont devenir les améliorations.

Il faut tout d'abord diviser ces améliorations en deux catégories ; d'une part, celles qui sont susceptibles d'enlèvement, telles que constructions, planta-

(1) Demolombe, t. IX, n° 693 ; Guillouard, t. I, n° 296 ; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n° 36 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 665 ; Cassation, 3 janvier 1849, D., 49, 1, 27 ; Cassation, 1^{er} juillet 1854, D., 54, 1, 249 ; Bourges, 27 octobre 1897, *Droit*, 30 novembre 1897 ; trib. civ. Seine, 9 janvier 1895, *Gaz. des Trib.*, 4 avril 1895.

tions et autres ouvrages qui consistent plutôt dans des adjonctions ; et d'autre part, celles qui sont incorporées au sol et ne peuvent disparaître que lentement, indépendamment, dans une certaine mesure, de la volonté de l'homme.

Pour les constructions, plantations et autres ouvrages susceptibles d'enlèvement, le bailleur peut exiger qu'ils soient maintenus, de manière qu'il en deviendra propriétaire moyennant indemnité, par l'application de l'article 555 du code civil, ou bien qu'ils soient enlevés, conformément au même article et aux articles 1730 et 1731.

Dès que le bailleur a exercé son droit d'option, le droit de propriété immobilière que nous avons reconnu au fermier durant le bail se transforme, soit en un droit de propriété mobilière sur les matériaux, si le bailleur ne demande pas le maintien des améliorations, soit dans le cas contraire en un droit à une indemnité, et cela rétroactivement, ce qui fait que les droits réels consentis par lui disparaissent.

Quel sera le montant de l'indemnité due au fermier ? D'après la doctrine et la jurisprudence, c'est encore l'article 555 qui le détermine ; il doit consister dans « le remboursement des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir » ; le fermier est donc assimilé au possesseur de mau-

vaise foi ; certains auteurs prétendent cependant que le bailleur devrait rembourser seulement la plus-value (1) ce qui, en équité, paraît plus juste et est une application exacte de l'action *in rem verso*, mais les textes ne se prêtent pas à cette solution.

D'ailleurs, en pratique, le propriétaire ne paiera jamais la valeur des matériaux et versera une indemnité souvent bien inférieure en menaçant d'obliger le fermier à démolir.

Que décident les auteurs pour toutes les améliorations qui ne sont pas susceptibles d'enlèvement et qui sont de la plus grande importance dans le bail à ferme puisqu'elles ont directement trait à l'exploitation agricole et comprennent depuis les travaux les plus considérables, tels que drainages, assainissements, défrichements... que les agronomes appellent améliorations foncières, jusqu'aux simples améliorations culturales. Certains pensent qu'il faut appliquer encore par analogie l'article 555 ; ainsi, comme le fermier ne pourra pas procéder à l'enlèvement, le bailleur gardera toujours les améliorations faites, sans indemnité. D'autres, plus nombreux, dont nous partageons le point de vue, prétendent que l'article 555 ne vise que l'hypothèse de constructions ou plantations, c'est-à-dire des ouvrages nouveaux et qu'il ne s'applique

(1) Troplong, t. II, n° 354 ; Duvergier, t. I, n° 457.

pas au cas où le preneur a exécuté des réparations ou simples améliorations, et que dans ce cas il y a lieu à indemnité de la part du bailleur, jusqu'à concurrence de la plus-value qu'ils auront procurée à la chose (1). Demolombe trouve la justification d'un droit à indemnité dans l'application du principe essentiel que « nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui » et juridiquement, il en fait un cas de gestion d'affaires anormale, qui était au début le fondement sur lequel on a appuyé la théorie de l'action de *in rem verso*.

La jurisprudence semble, de son côté, décidée à refuser au fermier tout droit à indemnité pour les améliorations de cette catégorie. La cour de cassation, dans un arrêt du 22 août 1865 (2), a bien décidé que « le droit accordé au propriétaire d'un immeuble d'exiger la suppression des constructions, plantations ou autres ouvrages faits sur sa propriété par un possesseur de mauvaise foi, ne s'applique pas aux améliorations qui sont identifiées avec le sol et n'en peuvent être séparées ; (que) ces améliorations ne donnent lieu qu'à une indemnité de plus value » ; mais elle ne paraît pas disposée à assimiler le preneur au possesseur (3).

(1) Demolombe, *Des biens*, t. IX, n° 685 ; Aubry et Rau, t. II, § 204, p. 239 ; Baudry-Lacantinerie et Chauveau, n° 37 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 613.

(2) Cass., 22 août 1865, D., 65, 1, 358 et 359.

(3) Cass., 3 janvier 1849, D., 49, 1, 27.

D'ailleurs les fermiers n'ont pas soumis directement la question à la cour suprême, sauf cependant dans un arrêt récent où elle a rejeté la prétention du fermier ; mais des derniers arrêts de cour d'appel, il ressort que le droit à indemnité ne semble pas devoir pénétrer facilement dans la coutume juridique ; les décisions sont toutes absolues à cet égard (1), notamment pour les améliorations culturales résultant de fumures exceptionnelles, amendements (2)...Même quand les usages locaux, tels que ceux du Nord, admettent la pratique de cette indemnité (3), cette jurisprudence prétend que le fermier n'a fait, en améliorant, que satisfaire à l'obligation de cultiver en bon père de famille et qu'il a bénéficié lui-même au cours du bail de la plus-value donnée au fonds (4) ; mais cet argument qui

(1) Caen, 14 décembre 1882, *Recueil Caen*, 1883, p. 49 ; Douai, 10 décembre 1902 et 20 mai 1903, *Pand.*, 04, 2, 69 ; Douai, 2 décembre 1902, *Le Droit*, 4 novembre 1903 ; trib. de Versailles, 1^{er} juin 1906, *Le Droit*, 12 juin 1906.

(2) Douai, 10 décembre 1902 et 20 mai 1903, déjà cité ; Versailles, 13 juin 1906, déjà cité ; Caen, 6 août 1904, *Rec. Caen*, 1904, p. 143. La jurisprudence belge est contraire : Cass. Bruxelles, 1^{er} juin 1892, *Répertoire Pandectes*, 1893, *Louage*, n° 119 ; Courtrai, 28 avril 1891, R. P., 1892, *Louage*, n° 169 ; Courtrai, 23 juin 1896, R. P., 1897, *Louage*, n° 803.

(3) Voir Félix Debouvry, thèse, Paris, 1899, *Etude sur le mauvais gré*, p. 196.

(4) En ce sens, Guillaouard, t. II, n° 605 ; Laurent, t. XXV, n° 453 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, n° 613 ; Lerebours-Pigeonnière, *Revue trimestrielle de droit civil*, 1903, p. 725 ; Naquet,

semble au premier abord acceptable devient une justification singulière si on se reporte aux articles 1730 et 1731 qui donnent précisément comme limite de cette obligation de jouir en bon père de famille, la reddition du bien loué dans l'état où il a été délivré, ce qui n'est plus le cas à la suite d'améliorations même culturelles.

Malgré l'absence de textes, la jurisprudence pouvait résoudre juridiquement la question en faveur de l'indemnité et combler ainsi ce que nous pensons être à l'heure actuelle une lacune dans la législation ; elle n'avait qu'à chercher la solution, comme le préconisait Demolombe, dans le grand principe d'équité que nul ne doit s'enrichir sans juste cause aux dépens d'autrui, principe sanctionné par l'action *de in rem verso*, qui permet à celui qui l'exerce de demander une indemnité jusqu'à concurrence de l'enrichissement qu'il a pu procurer sans cause, par son fait, à une autre personne (1). Il y a là un élément essentiel, qui doit se trouver à la base de toute législation, permettant au juge de suppléer aux lacunes de la loi et de donner une solution à des situations juridiques qui

note sous Cass., 23 novembre 1908, *Pand. pér.*, 1910, 1, 425.

(1) Baudry-Lacantinerie et Barde, *Des obligations*, n° 2849, définissait l'action *de in rem verso* : « l'action par laquelle une personne poursuit la restitution de l'enrichissement qui s'est produit à ses dépens et sans cause juridique dans le patrimoine du défendeur ».

naissent chaque jour des nécessités économiques et n'ont pas été prévues par des textes positifs. L'application de ce principe d'équité, qui donne naissance à une sorte d'action en restitution, met une note sociale dans notre droit et consacre la dépendance réciproque des individus. De plus, dans la circonstance, elle serait favorable au développement, comme nous le verrons, de la production agricole. L'importance de l'action *de in rem verso*, reconnue en droit romain et par les auteurs du Moyen-Age, n'a pas échappé à l'attention de certains rédacteurs du code civil, mais elle a été masquée par une autre règle, essentiellement individualiste, qui consacre l'indépendance des individus *nemo inter alios acta, aliis neque nocere neque prodesse potest* » (1).

Depuis un arrêt de la cour de cassation du 15 juin 1892, qui a posé les conditions nécessaires pour l'exercice de l'action *de in rem verso* (2), la jurisprudence admet l'application de cette action dans un nombre de cas de plus en plus grand et récemment la cour suprême vient de statuer précisément sur le cas d'un fer-

(1) Pomponius, *Digeste, De diversis regulis juris antiqui*, liv. L, titre XVII, § 206 : « Jure naturæ æquum est, neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiores ». Rapport du conseiller Treillard et de Bertrand de Greuille, Locré, t. XIII, p. 27 et 34.

(2) Cass. req., 15 juin 1892, S., 93, 1, 281, note de M. Labbé. Voir également note de M. Labbé sous Cass., 1889, S., 1890, 1, 97.

mier invoquant l'*in rem verso* pour le remboursement de ses améliorations. Sa prétention a été repoussée, semble-t-il, pour des raisons de fait ; mais l'arrêt se garde bien de trancher la question de principe (1). Pourtant l'application en semble d'autant plus logique dans notre matière que le code civil lui-même a consacré le droit à indemnité dans de nombreux cas pour les tiers qui ont fait des impenses sur la chose d'autrui : articles 861 et 862 pour le donataire soumis au rapport, 1634 et 1635 pour l'acquéreur évincé, 1673 pour la vente avec pacte de rachat.

Dans l'état de notre législation et de la jurisprudence, la situation se résume donc ainsi : le fermier responsable des détériorations, à moins qu'elles ne soient survenues par le cas fortuit, n'a aucun droit à récompense pour ses améliorations. Cette solution entraîne des conséquences considérables au point de vue éco-

(1) « L'action *de in rem verso* intentée contre le propriétaire d'un domaine par le sous-fermier qui a effectué des travaux et impense ayant apporté une plus-value au domaine est à bon droit repoussée, lorsque les juges du fond appelés à régler les comptes respectifs entre le propriétaire, le fermier principal et le sous-fermier, après avoir porté à l'actif du sous-fermier, dans son compte avec le fermier principal, le montant des impenses, ont constaté, d'une part, que le fermier principal devait au propriétaire, à raison du bail, une somme supérieure et d'autre part que les améliorations du sous-fermier n'avaient pas effacé les détériorations subies par le domaine du fait du fermier principal ». — Cassation req., 23 novembre 1908, *Pandectes*, 1910, 1, 425.

nomique ; elle conduit à l'exaltation de l'individualisme, à l'opposition d'intérêts entre fermier et propriétaire au détriment de la production, de l'intérêt général. L'exploitant sait que le fruit de son labeur sera en partie perdu pour lui s'il n'en profite pas pendant sa jouissance, alors qu'arrive-t-il ? Pendant une première période, il va reconstituer la puissance productive d'une terre que son prédécesseur a épuisée ; il va remettre la ferme momentanément en état en faisant des dépenses amortissables à brève échéance et, pendant une seconde période, il va s'acharner à faire disparaître à nouveau les rares améliorations qu'il a faites pour en tirer tout le profit possible avant la fin de sa jouissance. « Le vice économique du contrat de ferme existe donc réellement, dit M. d'Aulnis du Bourrouil. Vers la fin de chaque bail, il y a des intérêts opposés, d'abord au détriment du propriétaire, ensuite au détriment de la production... l'exploitant a facilement recours à l'épuisement du sol, en tout cas, il s'abstient d'améliorer » (1). Les plaintes des économistes et des agronomes sur ce point sont unanimes (2).

(1) D'Aulnis de Bourrouill, *Revue d'économie politique*, 1891, p. 716.

(2) Henri Baudrillart, *Journal des économistes*, 1889 ; Henri Pascaud, *Académie des sciences morales et politiques*, année 1890, p. 129 ; Georges Michel, *L'Economiste français*, année 1890, p. 483 ; Parmentier, *La législation anglaise sur l'indemnité de plus-value*

Pour faire cesser cette pratique désastreuse, puisque la jurisprudence, par des solutions sages tout en étant juridiques, n'a pas voulu admettre pour le fermier un droit, si minime soit-il, à l'indemnité, on a songé à l'intervention législative, car aujourd'hui l'évolution de l'agriculture moderne et l'accroissement constant des besoins montrent de plus en plus la nécessité d'une réforme ; aussi, depuis une trentaine d'années on ne compte pas moins d'une douzaine de propositions de lois émanant de l'initiative parlementaire, dont la plus récente est celle de M. René Besnard (21 juin 1910), tendant à procurer au fermier une indemnité pour les améliorations qu'il a pu faire sur le fonds loué (1). Ces projets qu'on appelle lois sur l'indemnité de plus-value, ne visent pas, pour la plu-

au fermier sortant, *L'Economiste français*, 1890 ; Maurice Bourguin, *De l'indemnité de plus-value au fermier sortant*, *Revue politique et parlementaire*, 1900, p. 324 et suiv.

(1) Voir Deloffre, *Indemnité de plus-value au fermier sortant*, thèse, Paris, 1889, *Historique de l'indemnité*, p. 64. Principales propositions de lois : Pézerat, en 1848 ; Morellet, 19 novembre 1850 ; Moniteur universel, 24 janvier 1851 ; Gagneur, 29 mars 1870, *Journal Officiel* ; Lecomte, 27 mars 1888, *Documents parlementaires*, Ch., 1888, annexe n° 2604 ; Thellier de Poncheville, 28 novembre 1889 ; Dubois, 14 décembre 1893 ; Propositions Chevalier, dont la dernière est de 1903, *Journal Officiel*, Chambre, *Doc. parlem.*, 1903, p. 52 ; proposition de loi belge, 17 mars 1896, voir *Pandectes belges*, *Louage*, n° 833.

La proposition de M. Besnard, qui n'est que la répétition d'une

part, et cela avec raison, la plus-value du sol provenant de phénomènes économiques généraux qui pourraient faire augmenter la rente foncière, mais uniquement celle qui pourrait provenir d'améliorations et de travaux exécutés par le fermier et dont le montant ne doit pas dépasser la dépense faite. Les partisans de la réforme justifient l'indemnité de plus-value juridiquement en ce qu'elle est l'application

précédente proposition du 11 mars 1907, est ainsi conçue : article unique : L'article 1766 du code civil est ainsi complété :

« Dans les baux de trois années au moins, le bailleur devra tenir compte au preneur de la moitié de la plus-value que celui-ci aura procurée au fonds loué par les améliorations résultant d'une culture normale de la terre, telles que engrais, fumures et amendements.

« Il en sera de même pour les drainages, empièvements, défoncements profonds, nivellements, plantations et déplantations, en un mot pour tous les travaux de modification du sol, quand ils auront été autorisés par le propriétaire.

« Tout contrat, accord ou convention par lequel le fermier renoncerait au droit de demander une indemnité est nulle et de nul effet.

« L'indemnité, sauf convention contraire, ne pourra dépasser le montant de deux années de fermage. La plus-value sera évaluée par experts qui devront prendre en considération les conditions de relocation.

« Le juge aura dans tous les cas la faculté d'accorder au bailleur pour se libérer un délai qui ne dépassera pas cinq années, à charge pour le bailleur de payer les intérêts légaux.

« Il n'est rien dérogé aux dispositions de l'article 555 du code civil ». — *Documents parlementaires*, Chambre, 1910, page 507, annexe n° 151.

exacte du principe déjà signalé que nul ne doit s'enrichir injustement aux dépens d'autrui, économiquement parce qu'elle seule peut amener dans le fermage la généralisation de la culture intensive, empêcher l'épuisement périodique du sol et introduire la pratique des baux à long terme. Pourtant aucune des propositions n'a encore abouti car le problème est complexe et la solution impérative donnée par les projets rencontre une opposition plus au moins raisonnée de la part du propriétaire qui voit dans le principe de l'indemnité une atteinte à son droit de propriété ; en effet, la réforme est combattue par deux grands arguments de principe ; la liberté des conventions et le respect dû à la propriété : deux grands principes physiocratiques dont la valeur est bien contestée aujourd'hui car l'hypothèse du fermier expropriant le propriétaire n'est à l'heure actuelle qu'un épouvantail qui n'effraie personne (1). L'objection la plus sérieuse qu'on puisse faire à l'indemnité de plus-value, objection qui a fait hésiter même certains agronomes dans son application, est la difficulté d'expertise et d'évaluation des améliorations, surtout pour celles qui ont un caractère nettement cultural. Pourtant nous croyons qu'elle n'est pas insurmontable. Nous voyons dès maintenant dans le bail à ferme des expertises délicates, faites à

(1) Maurice Bourguin. *De l'indemnité de plus-value*, *Revue politique et parlementaire*, année 1900, p. 330.

l'entrée et à la sortie qui ne donnent pas lieu à contestation, l'agriculteur a confiance dans les experts ; d'ailleurs la pratique de l'indemnité pour améliorations culturales fonctionne déjà en fait dans certaines régions de la Belgique, dans les Flandres et dans le département du Nord (1). Nous voyons également la législation anglaise sur les tenures agricoles qui expose en détail les conditions de l'indemnité pour améliorations, admettre le principe de l'expertise pour son règlement, ce qui prouve donc que la chose est réalisable (2).

(1) Les experts se renseignent sur la quantité d'engrais enfouis dans le sol au début de la période d'assolement précédant la sortie ; les experts demandent une déclaration écrite, signée du fermier, par laquelle il atteste la quantité d'engrais enfouis avec facture à l'appui si ce sont des engrais chimiques achetés. — M. Jules Martin, *De l'indemnité au fermier sortant pour ses arrières-fumures*, thèse, Grenoble, 1901, p. 73, signale un procédé employé dans certaines communes rurales de la région pour évaluer la plus-value culturale, spécialement la quantité d'engrais restant en terre : « La dernière année du bail, le fermier ne devra épan- dre ses engrais qu'après avoir fait constater la quantité et la valeur par deux hommes honorables choisis par chacune des parties ». L'usage veut que l'indemnité soit payée par le fermier entrant.

(2) Lois 13 août 1875 (*Annuaire de législation étrangère*, 1876, p. 196) ; 25 août 1883 (*Annuaire*, 1884, p. 101) ; 8 août 1900 (*Annuaire*, 1900, p. 56) ; 21 décembre 1906. Enfin l'« Agricultural holdings act » (1^{er} août 1908) codifie la législation sur les tenures rurales en général, abrogeant les « agricultural holdings » de 1883, 1900 et 1906. La législation anglaise rend l'arbitrage obligatoire et divise les améliorations en trois classes ; celles de la

Les projets de loi que nous avons signalés distinguent, pour l'application de la plus-value, deux sortes d'améliorations : les améliorations foncières ou à longue durée, telles que constructions, plantations, défrichements, drainages, dessèchements, irrigations.. ; les améliorations culturelles éphémères, si elles ne sont pas renouvelées périodiquement, qui résultent d'engrais, fumures et autres amendements de culture. Pour les premières, la plupart des propositions de lois exigent l'autorisation du bailleur et laissent les constructions, plantations et autres ouvrages susceptibles d'enlèvement sous l'empire de l'article 555 du code civil (1), tandis que les secondes qui ne sont que l'exercice normal d'une bonne jouissance, en sont dispensées et donnent lieu à une indemnité nonobstant toute convention contraire (propositions Lecomte, Gagneur, Dugue de la Fauconnerie, Thellier de Poncheville, Dubois, Lechevallier, Bernard). Mais la ligne de démarcation est pratiquement difficile à tracer ; aussi la méthode anglaise de catalogaison, si elle est un peu arbitraire, a l'avantage de la précision et supprime toute interprétation.

1^{re} ne peuvent être faites qu'avec le consentement du bailleur ; celles de la 2^e sont faites après notification ; celles de la 3^e n'exigent aucune formalité. Les améliorations des 1^{re} et 2^e catégories correspondent aux améliorations foncières ; les améliorations de la 3^e catégorie, aux améliorations culturelles.

(1) M. Bourguin, *op. cit.*, p. 348, critique le maintien du *statu quo*.

Les projets de lois se distinguent encore les uns des autres en ce qu'ils n'allouent souvent au fermier qu'une partie de l'indemnité, les $\frac{2}{3}$ ou la $\frac{1}{2}$, ou bien ils en limitent le maximum à une certaine valeur. Cependant, il nous semble que toutes ces distinctions semblent des solutions d'expédient et ne servent pas la cause de l'indemnité de plus-value. Selon nous, le législateur n'avait pas à déterminer le montant de l'indemnité et il devait laisser à la pratique, aux hommes de l'art, dirons-nous, le soin d'en faire l'évaluation raisonnable (1).

Le législateur n'a pas eu l'idée de rendre le fermier entrant responsable de l'indemnité culturale provenant des fumures et arrière-fumures, comme cela se pratique dans le Nord pour les terres qu'on appelle terres à « chapeau » (2) ; pourtant cet usage aurait dû attirer vers cette solution que nous pensons logique (3) ; en effet, ces travaux sont sujets à une disparition prompte et profitent uniquement à l'exploitant pour ses récoltes ; ils ne servent pas à augmenter la

(1) Voir loi portugaise, code civil, art. 1614.

(2) François Debouvry, *Etude juridique sur le mauvais gré*, thèse, Paris, 1899, p. 196. « Le mot chapeau, dit-il, s'emploie souvent pour désigner la valeur des graines et amendices à payer au fermier sortant ».

(3) Solution proposée par M. Lauge, agriculteur à Beuzeville-la-Guérand (Seine-Inférieure). Voir Deloffre, thèse, Paris, 1889, p. 247.

rente foncière et ne contribuent pas aux qualités permanentes du sol et nous pensons que si le paiement de l'indemnité pour ces améliorations incombait au propriétaire, il en éprouverait vite une lésion, car à chaque paiement il devrait augmenter d'autant le fermage pour rentrer dans ses débours, ce qui deviendrait impossible après une certaine limite. Cette indemnité doit donc rentrer dans le règlement de compte qui existe entre le fermier entrant et le fermier sortant et être considérée comme travaux dont ce dernier n'a pu recueillir les fruits avant sa sortie.

Nous n'avons parlé que des améliorations concernant le fonds lui-même et celles-là seules ont préoccupé le législateur à cause de leur importance ; pourtant il en est d'autres, tout en n'ayant qu'un caractère mobilier, qui peuvent se rattacher aux immeubles par destination, telles que l'augmentation de cheptel, et ont une importance économique appréciable dans certaines régions où les fermes sont livrées tout embétaillées ; la situation juridique de telles améliorations est simple, le fermier en a la plus entière disposition, il en est le maître absolu ; mais n'y a-t-il pas là quelquefois des inconvénients sérieux pour l'intérêt agricole, surtout à fin de bail ? Nous le croyons : par exemple, un fermier a reçu un cheptel de fer d'une valeur donnée à son entrée en jouissance ; au cours du bail, il a augmenté ce cheptel, soit pour les besoins de

la culture, soit à raison de l'augmentation des produits de la ferme qui permet de nourrir un plus grand nombre d'animaux, qu'advient-il à fin de bail ? La seule obligation qui incombe au fermier est de rendre un cheptel de valeur égale ; aussi à la condition de ne pas exagérer, souvent par dépit, il vendra l'excédent, en choisissant les meilleures bêtes et en laissant les moins aptes pour les besoins de l'exploitation, et cette hypothèse peut être étendue à toutes les améliorations ou plutôt augmentations mobilières faites aux immeubles par destination. Aussi nous pensons qu'il serait utile de permettre au bailleur de notifier, un certain temps avant l'expiration du bail, par exemple au moment où il donne congé, son intention de conserver ces améliorations, en les payant à dire d'expert. Une solution analogue est d'ailleurs adoptée dans la législation anglaise (1) et certains de nos usages locaux la suivent en pratique (2). De même, selon nous, l'arti-

(1) Lois de 1875 et 1883 prévoient la question d'améliorations qu'elles appellent « fixtures », qui consistent dans des aménagements en matériel, en bétail... et impose au fermier l'obligation d'avertir le bailleur quand il veut enlever ces améliorations à fin de bail ; ce dernier peut les retenir en payant leur juste valeur.

(2) Usages locaux du département de l'Indre : « Le fermier sortant est tenu de représenter à l'estimation de sortie tous les animaux qui garnissent normalement la ferme, quand bien même il serait évident qu'il y a un excédent de cheptel. Il n'a point le droit de faire dans l'année qui précède sa sortie des ventes de bestiaux dans le but de réduire le cheptel à la valeur de celui

de 1778 du code civil n'est que l'application de cette idée : « le fermier sortant, dit cet article, doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation ».

CHAPITRE II

Relations entre fermier entrant et fermier sortant.

La date d'expiration des baux ruraux varie suivant les contrées et le genre de culture ; cependant, pour les exploitations agricoles proprement dites, malgré une diversité apparente dans les usages locaux, il est facile de constater qu'il y a trois époques aux alentours desquelles se trouve la sortie : la Saint-Martin (11 novembre), la Saint-Georges (23 avril), la Saint-Jean-Baptiste (24 juin) ; par exception dans certaines régions d'élevage de la Normandie, les baux finissent à la Saint-Michel (29 septembre) (1). Le mois de no-

qu'il avait pris à l'entrée, sauf lorsque le propriétaire lui aura fait savoir dans les délais indiqués qu'il ne prendra pas les excédents de cheptel... Le propriétaire a le droit de retenir à la sortie du fermier tout ou partie de l'excédent de cheptel qui sera laissé par celui-ci, à la charge de payer la valeur de cet excédent, d'après l'estimation qui sera faite par les experts.

(1) Voir usages locaux : Indre, 11 novembre, 24 avril, 24 juin ; Dombes, Bresse, 11 novembre ; Eure, 11 novembre, 1^{er} avril ; Allier, 11 novembre ; Ille-et-Vilaine, 29 septembre, 1^{er} novembre, 23 avril ; Angers, 1^{er} novembre ; Indre-et-Loire, 1^{er} novembre, 24 juin, 25 mars.

vembre correspond au moment où on prépare la terre pour les « mars » et ensemencements de printemps ; le mois d'avril à la levée des guérets, le fermier pouvant façonner les jachères pour y semer des artificiels ; le mois de juin à la sole des blés. Ces trois époques, comme nous pouvons le voir bien vite, sont basées tout simplement sur le système de l'assolement triennal (sole des blés, sole des mars et sole des jachères) ; et suivant la date où le bail prend fin, le fermier entrant commence sa jouissance par une sole différente. Cette pratique est, selon nous, un obstacle au développement agricole car, même dans les pays à culture intensive, sans assolement fixe, le fermier, pendant les dernières années de bail, doit revenir à l'assolement triennal et ainsi restreindre son activité, sa production, uniquement pour fournir au fermier entrant la sole habituelle (Amiens, 7 mars 1906, *Pand. pér.*, 1907, 2, 259).

Cet état de choses entraîne indirectement une autre conséquence fâcheuse au point de vue économique ; il contribue à obliger le fermier entrant et le fermier sortant à avoir une jouissance commune qui dure quelquefois pendant 18 mois (1), ce qui donne des ré-

(1) Voir usages locaux : Eure-et-Loire, Orléanais, la date de sortie la plus courante est le 23 avril, et la jouissance commune dure du 11 novembre antérieur au 23 avril jusqu'au 1^{er} novembre suivant.

sultats agricoles médiocres et crée une situation délicate entre eux ; car, sans aller dans le pays du « mauvais gré », où l'étranger qui a loué la ferme voit les siens mal traités et ses biens pillés ou incendiés par celui qui sort, le fermier sortant verra toujours d'un mauvais œil un autre prendre sa place ; il ne verra en lui qu'un ennemi et ne cherchera que vexations à lui faire ; il est bien rare en pratique de voir deux fermiers être d'accord et vivre en bons voisins.

L'entrée en jouissance s'opère par parts successives, d'après les besoins et les usages des lieux, pour les terres affermées comme pour les locaux ; l'article 1777 du code civil pose les principes de cette jouissance commune : « Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture les logements et autres facilités pour les travaux de l'année suivante, et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire... » Mais il reconnaît expressément force de loi aux usages locaux pour régler les détails de la question et dans la plupart de ces usages on voit le fermier entrant occuper une partie des locaux et préparer des terres avant la date d'entrée fixée par son bail et le fermier sortant garder une partie des locaux pour lui, jusqu'au battage de la récolte qui suit la fin de son bail.

Toutes ces complications sont des obstacles à la bonne exploitation et nous pensons qu'il y a là un inconvénient sérieux, auquel il faudrait essayer de remédier. Nous savons bien que le changement de fermier n'est pas un fait aussi simple que celui d'un locataire et qu'il y a une complication d'intérêts qui existe dans un cas et pas dans l'autre ; mais la solution pourrait être simplifiée à notre avis, si on arrivait à briser les liens étroits et routiniers des usages locaux. Cette pratique était bonne autrefois, où le fermier sortant avait besoin de sa récolte, surtout pour sa subsistance personnelle, et où le fermier entrant, sans argent, n'ayant pour toute fortune que ses bras, pouvait seulement attendre que son prédécesseur eut recueilli tous les fruits dont il avait le droit de profiter. Mais nous avons vu qu'aujourd'hui le fermier est devenu un entrepreneur ayant parfois de gros capitaux, et ce changement de condition sociale doit permettre de solutionner la question de la sortie plus simplement et plus avantageusement au point de vue économique ; en effet, en choisissant comme date de sortie l'époque la plus propice pour les intérêts de chacun, c'est-à-dire le moment où le fermier sortant laisse sur le fonds le moins de cultures, et en forçant le fermier entrant à rembourser au sortant tous les travaux qu'il a pu faire et dont il n'a pu profiter avant le jour de la sortie, nous arriverons au résultat

cherché : pouvoir mettre l'exploitant au bout du moins de temps possible à la tête de son exploitation et libre de la diriger à sa guise ; on peut encore ici objecter la difficulté d'une expertise, mais nous répétons que le bail à ferme vit déjà au milieu de l'expertise et que les inconvénients ne s'en font pas sentir. D'ailleurs, le principe du remboursement par le fermier entrant au fermier sortant de travaux par lui faits, n'est pas nouveau, la jurisprudence en fait l'application dès que le fermier qui sort laisse des travaux dont les usages locaux ne lui permettent pas de profiter personnellement (1). Les sociétés d'agriculture ont depuis longtemps demandé la modification de l'article 1777 et l'abrogation de tous les usages locaux à cet égard (2).

(1) Cass., 12 juin 1903, S , 04, 1, 133, D., 03, 1, 444. « Il arrive assez souvent que le fermier sortant a fait sur les terres des labours et ensemencements dont il ne profitera pas. En ce cas, par exemple : lorsqu'il a ensemencé les jachères, c'est le propriétaire ou le fermier entrant qui est tenu de lui payer une indemnité par application du principe que nul ne doit s'enrichir au détriment d'autrui. Le sortant ne sera pas admis à faire la récolte sur cette sole dont il n'a plus la jouissance, mais il sera remboursé de ses labours et semences ».

(2) *Bulletin des séances de la Société Nationale d'Agriculture*, 1891, p. 117. La Société d'Agriculture de Soissons propose le type de bail suivant : La prise de possession serait faite le 1^{er} juin alors que tout est ensemencé et rien n'est encore récolté. L'ancien fermier se retire ce jour-là ; il n'y a pas cohabitation. Les récoltes sont faites par le fermier entrant après estimation

Le code civil règle les rapports entre fermiers entrant et sortant, comme s'ils avaient entre eux des obligations réciproques ; cependant il est certain que régulièrement ils n'ont pas le droit d'agir directement l'un contre l'autre et que la procédure à suivre est de s'adresser au propriétaire car l'action en dommages et intérêts que le fermier peut avoir trouve uniquement son fondement dans un bail qu'il a obtenu du propriétaire seul. Le fermier entrant, pour agir contre son prédécesseur, devrait préalablement lui signifier son bail ; la doctrine est de cet avis (1). Mais la jurisprudence ici semble admettre de plus en plus l'action directe en se basant, tantôt sur les usages locaux, tantôt en supposant qu'il y a eu subrogation tacite, stipulation pour autrui, cession d'action... ou simplement parce que les deux fermiers ont traité directement les conditions de la transmission de jouissance. Cette jurisprudence de plus en plus abondante est avantageuse au point de vue pratique car le fermier entrant, le plus souvent, est seul à discuter avec le fermier sortant, et souvent aussi le propriétaire se

par expertise, et leur valeur est remboursée au sortant. La société d'agriculture de Soissons propose la prise de possession au 15 février, le fermier sortant a réalisé toutes ses récoltes, mais il a été obligé de faire les blés d'automne qui seront récoltés par son successeur. Ces travaux nécessaires seront estimés suivant expertise et remboursés par le fermier entrant.

(1) Baudry-Lacantinerie et Walh, n° 1050 ; Huc, t. X, n° 304.

trouve incompétent ; d'autre part cela évite les frais de procédure compliquée. La généralisation de cette action directe aidera peut-être également à un acheminement insensible vers le droit réel (1).

(1) Voici les cas principaux où la jurisprudence a admis la validité de l'action directe. D'abord un arrêt de Cass., 9 février 1875, S., 75, 1, 158, D., 76, 1, 27, en a admis le principe. Un autre arrêt, Cass., relatif au cheptel de fer, 25 mai 1909, *Pand.*, 1909, 1, 639; Angers, 5 mai 1909, *Pand.*, 1909, 2, 198, pour les remboursements pour ensemencements. *Contra*, Saint-Calais, 3 avril 1908, *Gaz. Pal.*, 18 août 1908.

CONCLUSION

Nous voici parvenus au terme de cette étude. Sans prétendre avoir épuisé toutes les questions que le bail à ferme est susceptible de faire naître, nous nous hasarderons à porter un jugement général sur l'œuvre du code civil, envisagé du point de vue tout particulier des nécessités de l'agriculture moderne.

Si, en 1804, l'état économique et social de la France ne permettait pas au législateur d'entrevoir tous les progrès qui se sont accomplis depuis, aujourd'hui il serait aussi injuste que téméraire de les méconnaître. L'ancienne subordination du fermier au propriétaire ne peut plus être le principe directeur de la législation en matière de bail à ferme. Heureusement le paysan, colon ou fermier, n'est plus dans cet état de dépendance où il se trouvait encore lors de la rédaction du code civil ; une transformation complète s'est accomplie, qui a fait du fermier le maître de l'exploitation, comme le propriétaire est le maître du sol.

Aux hommes encore imbus des préjugés de l'ancien régime, la réforme du code civil devait paraître sin-

gulièrement hardie, puisqu'en face des droits du propriétaire elle posait sans aucune hésitation ceux du fermier et les soumettait simplement, dans leurs rapports, aux règles générales des contrats. En revanche, le code civil consacrait le principe individualiste de la propriété, conçue dans son caractère le plus absolu, en sorte que si les privilèges attachés à la possession du sol disparaissaient, du moins il subsistait un droit privilégié par excellence, celui du propriétaire, maître véritable d'une étendue plus ou moins vaste du sol et dont les pouvoirs ne souffraient, sauf l'obéissance aux lois et aux règlements, aucune restriction. A côté de ces prérogatives, combien les droits du fermier paraissent précaires et fragiles. Réduit au simple usage de la chose d'autrui, il se voit le plus souvent interdire toute initiative et tout acte de nature à modifier la substance de la chose louée. Il est ainsi condamné à l'inertie et à la routine.

Mais le XIX^e siècle, par ses découvertes scientifiques, dont la rapidité a dépassé toutes les prévisions, vient ouvrir à l'agriculture une carrière nouvelle. Ses méthodes mises en pratique permettent d'augmenter dans des proportions considérables la production du sol, en lui rendant chaque année, au moyen d'engrais appropriés, l'équivalent de ce qu'il a fourni ; d'autre part la consommation des divers fruits de la terre a pris un accroissement tel que le sol national suffit à

peine aux besoins de la population qu'il nourrit. De là, ce phénomène que l'on a désigné sous le nom d' « industrialisation » de l'agriculture. Dans cette évolution, c'est le fermier qui a joué le rôle principal. Il est devenu un entrepreneur utilisant des connaissances techniques en vue de retirer des capitaux exposés le plus fort revenu. Comme tout industriel, il a besoin de crédit, il court des risques, il subit les crises, mais son labeur intensif n'est jamais perdu et son rôle social grandit, lors même que la richesse ne vient pas récompenser ses efforts. Le rôle social du fermier apparaît maintenant si clairement que le droit de propriété ne peut plus être envisagé avec le caractère absolu qu'on lui attribue généralement. L'intérêt du propriétaire subit aujourd'hui la concurrence de l'intérêt social, représenté par le fermier, car si le fonds doit être conservé dans son intégrité, cette obligation ne peut être une entrave pour la production. L'obligation de jouir en bon père de famille, la plus importante qui soit imposée au fermier, ne peut avoir aujourd'hui la signification étroite qu'on lui attribuait suivant la tradition, et la bonne foi du fermier, lorsqu'il entreprendra de modifier l'usage du fonds, devra être pour lui une justification suffisante, même en cas d'insuccès. Ce n'est plus en effet l'intérêt seul du propriétaire qui servira de règle ; l'intérêt de la production entrera en balance avec lui .

Si ces principes généraux sont bien ceux qui s'imposent à notre époque, il ne sera pas malaisé d'en déduire les conséquences et de voir dans quel sens les solutions du code civil pourront être avantageusement redressées ou complétées. D'une manière générale, c'est au profit du fermier que devra s'accomplir la réforme. Sans doute, les droits du propriétaire ne seraient pas méconnus, au contraire, on les suppose mieux servis par la libre initiative du fermier que par sa docilité à des formules purement juridiques.

La conception nouvelle du rôle du fermier nous conduira donc à des solutions différentes de celles du code civil, au moins sur certains points. Ainsi, par l'application à l'agriculture de l'idée d'entreprise, nous serons enclins à décider que le fermier doit supporter les risques comme il recueille les bénéfices. Par suite, nous refuserons au fermier, en toutes circonstances, la remise du prix de location que lui accorde cependant le code civil dans les articles 1769 et suivants. En revanche, il devra être tenu compte au fermier, à l'expiration du bail, contrairement à la règle du code, des améliorations qu'il aura réalisées sur le fonds. De même nous nous montrerons favorables à la thèse du droit réel du preneur, le dispensant de recourir à la garantie du bailleur pour faire respecter sa jouissance et lui permettant d'agir directement, même au posses-

soire, contre l'auteur du trouble et cela, devant le tribunal de la situation de l'immeuble.

En ce qui concerne le droit de chasse, il nous semble compris dans la jouissance du fonds et sauf conventions contraires, nous l'attribuerons au fermier de préférence au propriétaire.

Quant à la durée du bail, il nous semble que des nouvelles dispositions légales concernant le droit réel du fermier, et le remboursement des améliorations à fin de bail, pourraient favoriser les baux à long terme, en permettant toutefois la réalisation dans le cas de mort du fermier, en raison de l'importance de la personnalité des contractants dans une convention qui désormais se rapproche plus, par certains points, de la société que du louage.

Enfin, il serait à notre avis nécessaire de résoudre par des dispositions d'ordre général, préférables, comme telles, à l'usage des lieux, les diverses difficultés qui s'élèvent entre le fermier entrant et le fermier sortant. En particulier, un lien de droit pourrait être créé entre eux, conformément au mouvement qui s'est opéré à cet égard dans la jurisprudence.

Telles sont les principales réformes qu'une législation nouvelle pourrait, à notre sens, réaliser avec succès par un ensemble de dispositions insérées dans le code rural, dans le voisinage par exemple de la loi du 18 juillet 1889 sur le bail à colonat partiaire.

Mais il ne nous appartient pas d'agiter cette question, ni de préciser la forme d'une législation dont le principe nous paraît acquis. Au surplus, ce soin revient à l'une des nombreuses commissions parlementaires qui fonctionnent actuellement et dont les travaux auront précisément pour objet d'examiner les réformes à apporter au bail à ferme.

Vu :

Le Doyen,

P. CAUWÈS.

Vu :

Le Président de la thèse,

AMBROISE COLIN.

Vu et permis d'imprimer :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,

L. LIARD.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages généraux les plus souvent cités.

- AUBRY ET RAU. — Cours de droit civil, 5^e édition, 1897-1902.
- BAUDRY-LACANTINERIE ET WAHL. — Du contrat de louage, 3^e édition 1906.
- H. BEAUNE. — Droit coutumier français. — Les contrats, Paris, 1889.
- BOURJON. — Le droit commun de la France et la coutume de Paris, mis en principes, Paris, 1770.
- E. CHÉNON. — Démembrement de la propriété foncière dans le droit intermédiaire, Paris 1881.
- DEMOLOMBE. — Cours de Code Napoléon. — De la distinction des biens, Paris, 1880.
- DUVERGIER. — Traité de contrat de louage, Paris, 1848.
- FENET. — Recueil des travaux préparatoires du code civil, Paris 1836.
- GUILLOUARD. — Traité de contrat de louage, 3^e édition, Paris, 1891.
- LAURENT. — Principes de droit civil français, 3^e édition, tome XXV, Paris, 1869-1878.
- LOCRÉ. — Législation civile, commerciale et criminelle de France, Paris, 1826-1832.
- PLANIOL. — Traité élémentaire de droit civil, 4^e édition, Paris.
- H. PASCAUD. — Le Code civil et les réformes qu'il comporte (Préface de M. Ambroise Colin, Paris, 1906).
- POTHIER. — Œuvres édit. par Buguet, Paris, 1861-1862. — Le louage.
- TROPLONG. — Louage, Paris, 1859.

Articles spéciaux et thèses.

BOURGUIN. — De l'indemnité de plus-value, *Revue politique et parlementaire*, 1909.

DELOFFRE. — L'indemnité de plus-value au fermier sortant, thèse, Paris, 1889.

JOSEPH HITIER. — L'agriculture moderne, sa tendance à s'industrialiser, *Revue d'économie politique* 1901.

E. GODCHOT. — Contribution à l'étude des améliorations désirables à la condition juridique du fermier, thèse, Paris, 1902.

PIGEON. — Des baux à ferme dans la Brie, thèse, Paris, 1912.

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS	4
------------------------	---

PREMIÈRE PARTIE

CHAPITRE I. — Introduction historique	7
1° Etat général des campagnes au point de vue agricole, depuis la veille de la Révolution jusqu'à la rédaction du code civil	7
2° Histoire du bail à ferme, ses caractères juridiques et économiques avant 1789	13
3° Histoire du bail à ferme pendant la période intermédiaire	22
CHAPITRE II. — Considérations d'ensemble sur notre législation actuelle, ayant trait au bail à ferme.	25
1° Conception de la propriété foncière dans le code civil	26
2° Transformation de l'agriculture au cours de la seconde partie du XIX ^e siècle. — Changements dans la condition sociale du fermier; leur influence sur la conception de la propriété foncière	30
3° Reproches, d'ordre général, qu'on peut faire au code civil, dans ses dispositions relatives au bail à ferme.	35

DEUXIÈME PARTIE

Etude proprement dite du bail à ferme.

CHAPITRE I. — Définition du bail à ferme. — Caractères de ce contrat. — Nature du droit du fermier.	50
---	----

CHAPITRE II. — Considérations générales sur la jouis-	
sance du fermier ,	81
1 ^o Caractères de cette jouissance	81
2 ^o Principales obligations qui en découlent	88
CHAPITRE III. — Etendue de la jouissance du fermier. .	102
1 ^o Jouissance des accessoires : Alluvions ; chasse, pê-	
che ; produits autres que les fruits	104
2 ^o Travaux que le fermier peut exécuter	116
3 ^o Droit du fermier à certaines indemnités pour pertes	
de récoltes	129
4 ^o Droit de sous-louer ou de céder le bail	137
CHAPITRE IV. — De la durée du bail.	146
1 ^o Durée du bail quand elle n'a pas été fixée par les	
parties	148
2 ^o Durée conventionnelle du bail	151
3 ^o De l'influence de la mort du fermier sur la durée du	
bail	161

TROISIÈME PARTIE

Reddition de la chose louée.

CHAPITRE I. — Etat de lieux. — Sort des améliorations à	
fin de bail	168
CHAPITRE II. — Relations entre fermier entrant et fermier	
sortant.	193
CONCLUSION	201

